

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2025/2 מתאריך 22/01/2025 – כב טבת תשפ"ה

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48ה' לחוק התכנון והבנייה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד.
 פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

הוועדה נפתחה במניין חברים כנדרש כדין ובהתאם להוראות סעיף 42(א') לחוק התכנון והבניה.

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 1 : 1250927

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1250927
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד ברח צונדק 8א, ירושלים
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:

התכנית מציעה הרחבות דיור לכל יח"ד בבניין. התכנית קודמה בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף 62(א)א 14 לחוק התכנון והבניה. תנאי למתן תוקף יהיה בדיקת נושא הסמכות בהתאמה לסעיף 62(א)א לחוק התכנון והבניה ותיקון המסמכים בהתאם. יש להשמיט טבלת שטחים על פי סעיף 14 מנספח הבינוי ותיקון הסעיף הרלוונטי בהוראות התכנית.

לדחות את ההתנגדות שמוצע ממ"ד במקום שבו אושרה הרחבה מכוח תכנית 5327, ולכן נדרש לתקן את מסמכי התכנית המופקדת, כך שתציע פתרון עמודת ממ"דים במיקום אחר (צד מזרח) כפי שכבר בנוי עבור דיירים אחרים בהמשך הרחוב בבניין 12 כניסה ב'. או כל פתרון תכנוני אחר – אשר לא יפגע בהרחבה שאושרה לי בתב"ע 5237 – התכנית מציעה הרחבות מסודרות ובצורה מאוזנת, בהתאם למאוסר ולבנוי מכוח היתרים ולתנאי המגרש, עבור כל יח"ד בבניין. דירת המתנגד (דירה 8) נמצאת בקומת הקרקע בצד הצפון מערבי של הבניין, מקבלת הגדלה של מרפסת מאושרת והסבת שטחי שירות לעיקרי, מעבר להרחבה המאושרת בתכנית 5237.

תכנית 5237 החלה במקום אישרה תוספת חדרים בעמודות בחזית הקדמית לרחוב צונדק (צפון מערבית) בשתי הקומות הראשונות בבניין, ומרפסת גג בקומה השלישית מעל התוספות המוצעות. חלק מהתוספות המאושרות נבנו בהיתר. החלוקה הפנימית בתכנית 5237 אינה מחייבת, ולא צוין אם החדרים יתוכננו כממ"ד או לא.

לדירת המתנגד מסומנת תוספת מאושרת בהתאם לתכנית 5237, תוך ציון ממ"ד ע"ג אחד החדרים. זאת בהתאם להחלטת הועדה שקבעה שלאור החשיבות של פתרונות מיגון יש להציע ממ"ד לכל יחידת דיור שאין לה ממ"ד קיים או מאושר בתב"ע / היתר בניה. עם זאת, יצוין כי נספח הבינוי אינו מחייב.

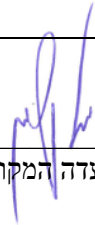
מדובר בשורה של בניינים צמודים, ולכן לא ניתן להציע לדירה 8, ולכל הדירות בקומות שמעליה, הגדלה של התוספת המאושרת בתכנית 5237, עד קו הבניין הקיים בדומה לקיים בצד השני של הבניין, אשר תחסום את החלונות של הבניין הצמוד.

בחזית האחורית (דרום מזרחית) בה מבקש המתנגד להציע עמודת ממ"ד, מאושרת בתכנית 5237 זכות מעבר להולכי רגל בקומת הקרקע, אשר סומנה גם במסמכי התכנית המוצעת בהתאם להחלטת הועדה. בחזית זו אושרו ונבנו בהיתרי בניה 11 מרפסות זיז בצורה מסודרת והמשכית, כולל בעמודה בה מציע המתנגד להקים עמודת ממ"ד. הקמת עמודת ממ"דים תחסום את המעבר בקומת המרתף, תבטל מרפסות מאושרות ומוצעות ותפגע בתכנון המאוזן המוצע בבניין.

בכתובת צונדק 12 ב' אכן נבנתה עמודת ממ"ד בחזית האחורית, במיקום שאינו בהתאמה למאושר בתכנית 5237 שמבטלת את זכות המעבר להולכי רגל המסומנת בתשריט המאושר, ובולטת ביחס לבינוי המאושר והקיים. העובדה שבבניין זה נבנתה עמודת ממ"ד במיקום זה, אינה מצדיקה את שינוי הבינוי בתכנית המוצעת בצורה דומה.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

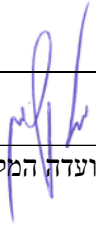
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 2 : 1178748

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1178748
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הוספת שימוש מסחר ותוספת בניה תת קרקעית לשם הקמת שטח המסחר-פתח תקווה 3
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה הועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לצורך קבלת הסכמות של כל דיירי הבניין לחלופה שהוצעה לשימוש של מחסנים בחלל הקיים.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 3 : 1291038

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1291038
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבה ליח"ד רחוב שמואל תמיר 23, ירושלים
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הועדה

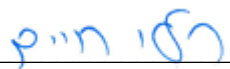
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לדחות את

ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה שעלתה בדיון כי הדירה של המבקשת פוצלה לשלוש יחידות דיור בפועל והיא משנה את אופי הבניה באזור ובבניין, הוועדה התרשמה כי מדובר במבקשת שמבקשת להרחיב את הדירה עבור משפחתה ולהתגורר בדירה.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין החשש לפיצול עתידי של הדירה לאחר ההרחבה, יש לקבוע כי מספר יחידות הדיור יהיה הוראה מחייבת שסטייה ממנה תחדש כסטייה ניכרת, בנוסף תנאי להיתר בניה תרשם הערת אזהרה לעניין מספר יחידות הדיור.
3. התכנית מציעה הרחבות דיור ליח"ד אחת מתוך ארבע קיימות בבניין. התכנית קודמה בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף 62(א)א 14 לחוק התכנון והבניה. תנאי למתן תוקף יהיה בדיקת נושא הסמכות בהתאמה לסעיף 62(א)א לחוק התכנון והבניה ותיקון המסמכים בהתאם. יש להשמיט טבלת שטחים על פי סעיף 14 מנספח הבינוי ותיקון הסעיף הרלוונטי בהוראות התכנית.
4. **לדחות** את ההתנגדות למספר תכנית 31338, מספר תיק בניין: 636450, ומספר תכנית 363450 – לא ברורה מהות ההתנגדות. התכנית שנדונה כעת היא תכנית בניין עיר מספר 1291038.
5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגיעה בבתים הפרטיים ובאיכות החיים ואופי השכונה. הרחוב מאופיין כיום בשקט יחסי בסביבה בטוחה ונעימה למגורים. שינוי הבניה תגביר את העומס על התשתיות, תעלה את רמת הרעש ותיצור עומס תחבורתי שיפגע משמעותית באיכות חיי התושבים ובאיכות החיים של מבוגרים ונכים – מדובר בתכנית להרחבת יח"ד אחת, על ידי חפירה בקומת מרתף והנמכת מפלס החצר המוצמדים לדירה זו ובאופן שלא פוגע בחזית הבניין ואינו נצפה מהרחוב. תוספת זו הינה שולית ואינה צפויה להעמיס על התשתיות, להגביר את הרעש ולפגוע בחיי התושבים ואיכות חייהם. הבניה המוצעת היא מתחת לדירה וחצר המבקש בלבד, ואינה מצריכה פינוי של הדיירים הנוספים בבניין.
6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגיעה בהמשכיות הלמידה של ילדים במסגרות הלימוד שברחוב. בעיקר בשל רעש מתמשך, סיכונים בטיחותיים מוגברים סביב אזורי הבניה, והקושי להגיע בבטחה למוסדות החינוך שבסביבה. כל זה יפגע באופן ישיר בריכוז ובריאות של ילדינו ומהלך התקין של הלמידה וההשתתפות במסגרות הלימודיות – לא ברורה הטענה. מדובר בתכנית להרחבת יח"ד אחת, על ידי חפירה בקומת מרתף והנמכת מפלס החצר המוצמדים לדירה זו ובאופן שלא פוגע בחזית הבניין ואינו נצפה מהרחוב. תוספת זו הינה שולית ואינה צפויה לפגוע בשגרת הלימודים במוסדות החינוך ברחוב. בפרט שהמגרש אינו צמוד למוסדות חינוך.
7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין השפעות סביבתיות ותשתיות ופגיעה בחזית חיצונית, פגיעה בכבישים ויסודות התשתיות כתוצאה מהתכנית יפגעו באופן בלתי הפיך, פגיעה בחניה ברחוב, פגיעה בשטחים

ירוקים החיוניים לבריאותנו - מדובר בתכנית להרחבת יח"ד אחת, על ידי חפירה בקומת מרתף והנמכת מפלס החצר המוצמדים לדירה זו ובאופן שלא פוגע בחזית הבניין ואינו נצפה מהרחוב. תוספת זו הינה שולית ולא צפויה לגרום להשפעות סביבתיות שיתמשכו לאחר תקופת הבניה, או לפגיעה בכבישים ויסודות תשתיות, חניה ושטחים ירוקים.

8. **לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בערך הנדל"ן, העלייה בתנועה, צפיפות ברחוב, אותם אספקטים של פגיעה באיכות החיים וסביבתיים שתשפיע לרעה על ערך הנכסים שלנו ותרתייע רוכשים פוטנציאליים - מדובר בתכנית להרחבת יח"ד אחת, על ידי חפירה בקומת מרתף והנמכת מפלס החצר המוצמדים לדירה זו ובאופן שלא פוגע בחזית הבניין ואינו נצפה מהרחוב. תוספת זו הינה שולית ולא צפויה להעלות את התנועה והצפיפות ברחוב, לגרום לירידת ערך הנכסים בבניין או להרתיע רוכשים פוטנציאליים.**
9. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 4 : 1021278

פרטי התכנית

מספר תכנית	1021278
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - קרית משה, הרצל 54,56,58, רב צעיר 3,5 הברון הירש 3
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בהתאם למפורט:

1. **לדחות** את ההתנגדות כי הכניסה לחניון מרחוב הברון הירש, עקב מערך התנועה בשכונה נתיב כניסה לחניון עובר ברחובות חד סטריים צרים שכבר היום לא עומדים בעומסי תנועה. התכנית ממוקמת על ציר הרכבת הקלה ולא ניתן לאפשר כניסה לחניון מרחוב הרצל ולכן הכניסה לחניה מוצעת מכיוון השכונה, התכנית ממוקמת על ציר רכבת קלה והמטרה שתושבי הבניין ישתמשו ברכבת הקלה ולא ברכב פרטי.
2. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי אין הצדקה ליצירת 280 חניות ל- 220 יח"ד על קו רק"ל. התוכנית קובעת כי תקן החניה יהיה לפי תקן שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר ו ליח"ד מעל 95 מ"ר לא מעל 1:1.2 יש לתקן את סעיף 6.3.1 כך שבכל מקרה תקן חניה לא יהיה מעל 1:1 לכל גודל יח"ד. בנוסף יש לקבוע כי החניה תכלול מענה גם מבני ציבור, מקומות חניה אלו יהיו נפרדות מחניות מגורים
3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי תוספת 220 יח"ד תוסיף למחסור החמור בשטחי ציבור הקיימים בשכונה, ואין כל הצדקה למכפיל 4.49 וכי המגדל המוצע חורג מגובה של 30 קומות על פי המדיניות רק"ל והבניינים שאושרו באזור. - המכפיל המוצע בתכנית של 4.49 אכן נראה גבוה ביחס לאזור זה בעיר ולכן הוועדה סבורה כי יש להגביל את מספר הקומות במגדל ל 30 קומות לכל היותר, תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה בחינה נוספת של התקן השמאי בהתייחס בן היתר להתנגדויות שהוגשו בעניין ורק במידה והתקן יוכיח כי יש צורך להציע יותר מ 30 קומות, הם יוצעו בהתאם.
4. **הוועדה מבקשת מהוועדה המחוזית לבחון משפטית את האפשרות לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה בחינה שמאית נוספת בהתאם לדוח שיוגש לגורם המממן ובהתאם לכך לקבוע כי ככול והדוח יתעדכן מבחינת הכלכליות, זכויות הבניה שמעבר לרווח של 18 אחוז יקבעו כדירות להשכרה לצמיתות.**
5. **לקבל את ההתנגדות** בעניין שהשצ"פ המסומן בתא שטח 3 הינו פנימי ולמעשה משמש מעבר בלבד. בנוסף אינו מאפשר פיתוח אפקטיבי מאחר ונמצא מעל חניון התכנית מציעה שטח ציבורי קטן וכלוא בין הבניינים ולא נראה שיש הצדקה כי שטח זה ירשם על שם הרשות המקומית ויתוחזק על ידה- יש לשנות את השטח כשטח מגורים ולסמן אותו בזיקת הנאה לציבור כחלק מהמעבר בין רחוב הברון הירש לשדרות הרצל. לאור ביטול השטח הציבורי הפתוח יש להגדיל את ההפרשות המבונות עבור בתי כנסת ל 400 מ"ר עבור שני בתי כנסת של 200 מ"ר כל אחד במקום בית כנסת אחד של 250 מ"ר. יש להוסיף קוו בניין עבור ארון קודש.
6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בדבר כי יש להסיר סעיף האוסר על מרפסות סוכה לרחוב הרצל. התוכנית קובעת קוי בניין נדיבים לאור הבינוי המסיבי ביחס למרקם הקיים. קו בניין יכלול את כל

הבינו כולל מרפסות, יש למחוק סעיף 4.1.2.א (ב) המאפשר חריגה מקו מגרש עבור מרפסות. פרקטיקה של קביעת הוראה בדבר מרפסות עוקבות במגדלים הינה מקובלת לטובת יצירת חזית אחידה ונקייה ככל הניתן התוכנית מותירה אפשרות לקבוע פתרון מרפסות אחיד לכל חזית כך שתתאפשר בחינה של מרפסות סוכה בחזיתות אחוריות. יש להוסיף כי בבינוי המרקמי יוצעו מרפסות סוכה לכל הדירות ובמגדל יוצעו מרפסות סוכה לפחות עד קומה 8.

7. **לקבל חלקית** התנגדות של דיירי הבניין סמוך הרצל 60 בעניין חפירה של 7 קמות תת קרקעיות בקו 0 המהווה סכנה ליציבות המבנה. מבנה הרצל 60 עבר תהליך תמ"א 38 הרחבות חלקם בקו 0 לתוכנית המוצעת, יש להרחיק את קו הבניין התת"ק מהמבנים הסמוכים ממערב לתוכנית תוך שימור עצים ערכיים במקום. יש לציין כי גם על פי נספח הבינוי לא מוצעת חניה תת קרקעית באזור זה ואין מניעה לצמצם את קו הבניין.
8. **לקבל חלקית** את התנגדות בדבר פגיעה באיכות חיים במהלך ואחרי הבניה. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערבות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתי. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
9. **לדחות** את ההתנגדות כי יש להגביל את המסחר לשימושים שאינם מזון. בתוכנית השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבניה.
10. **לדחות** את ההתנגדות כי התוכנית כוללת הריסה של מבנים לשימור (רב צעיר 3,5) ושאושרו ע"י וועדת שימור, יש לשמר את המבנים אח לכל הפחות לקבל תיקי תיעוד למען דורות העתיד. החלטת וועדת שימור קבעה כי אין מניעה להרוס את המבנים.
11. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי מסת הבינוי המוצעת והמרחקים בין הבניינים אינו סביר. להגדיל מרווחים בין הבניינים לפי תקנות התכנון והבניה. התוכנית מציעה בנייה של 7 קומות כלפי רחובות הרב צעיר והברון הירש יש לקבוע קו בניין קדמי של מינ' 4 מ' לכיוון רחוב הברון הירש בהתאם לאופי הבינוי בשכונה ובהתאם לנספח הבינוי.
12. **לקבל חלקית** את התנגדויות בדבר קיום טעויות וסתירות בתקן 21 להסכמי דיירים והוראות התוכנית כגון חוסר התאמה במשך קרן תחזוקה וההכללה הקרן ברווח יזמי בתקן 21, טעות שווי ערך דירות יזם מיוחדות, ניפוח עלויות בניה למ"ר וכ"ד. וועדה לא עוסקת בהסכמים בין היזם לדיירים, ככול ויש טעויות בתקן 21 הם ייבחנו על ידי שמאי הוועדה, הוועדה רואה חשיבות רבה בקרן התחזוקה ומבקשת מהוועדה לבחון נושא זה כדי להבטיח קרן תחזוקה ראויה בהתאם למקובל.
13. **לדחות** את ההתנגדות כי מבנים סמוכים נמצאים בתהליך החתמות על תוכנית פינוי בינוי. היתרונות עצומים לתוכנית מתחמית בגודל 18 ד' כוללת מבנים ברח' הרצל 50-68 כגון הפרשת שטחים ציבוריים לבית ספר שילוב בניה מרקמית לצד מגדלים. על הוועדה המקומית והמחוזית לראות את טובת הציבור תוך מתן שיפוי ליזם על עיכוב באישור התוכנית. - התוכנית המופקדת אינה פוגעת באפשרות קיום תוכנית פינוי בינוי למבנים סמוכים תוך תכנון מרחבי ראוי הכולל הפרשות קרקע לציבור, שילוב של בניה מרקמית ובניה לגובה שיפור הליכיות וכד'
14. **לדחות** את ההתנגדות בדבר ירידת ערך דירות- התכנית מקובלת מבחינה תכנונית וככול ומתנגדים סבורים כי הם נפגעים הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
15. **לדחות** את ההתנגדות כי יש לקבל סקר בטיחות והנדסה מקיף המבטיח יציבות מבנים סמוכים- בדיקה הנדסיות מתקיימות בשלב היתר בניה וחפירה

16. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי קיימות טעויות ברישום תלת מידי לתא שטח 3 ביעוד שצ"פ ותא שטח 5 דרך מוצעת. לאור השינויים הרבים שחלו בתוכנית משלב דיון בהפקדה יש לקבל חוות דעת מעודכנות של מחלקת נכסים
17. **לדחות את** התנגדות לסעיף 6.11.2 (ב), יש לקבוע שהוצאות אחזקה ואחריות על המקרקעין המשועבדים לטובת חלקות מצרניות תוטל על בעלי חלקות אלו. ההתנגדות לא ברורה
18. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בדבר לבטל סעיף 5 ה לעניין ניוד שטח של 12 מ"ר עבור ממ"ד לכל יח"ד במידה ויבנו ממ"קים. הוועדה סבורה כי הפתרון הראוי במצב הנוכחי בארץ הוא ממדים בלבד.
19. **לדחות** התנגדות של בעלי דירות ברחוב הרצל 52 כי יש להם רצון לקדם תוכנית נפרדת, על מנת לאפשר ייתכנות לפרויקט במקום נבקש לסמן כניסה לחניון תת קרקעי בזיקת הנאה מהתוכנית המופקדת כמו כן יש להתייחס לקוי בניין של הבינוי הסמוך בתוכנית המופקדת על מנת של להגביל את הבניה בפרויקט העתידי. התוכנית המופקדת קובעת זיקת הנאה בחניון המאפשרת זכות מעבר לכלי רכב לצורך כניסה לחניונים של חלקות מצרניות סעיף 6.11.2 ב
20. **לדחות** את ההתנגדות בדבר חישוב מוטעה של הסכמות נדרשות במבנה הרב צעיר 3 לתוכנית המופקדת מאחר וחלק מהדיירים הקנו את הזכויות למתנגד כאמור. נושא ההסכמות יבחן על ידי הוועדה המחוזית.
21. **יש לקבוע במסמכי התכנית כי יהיו שני בתי כנסת קטנים ולא בית כנסת אחד.**
22. יש לקבוע גמישות בשימושים לצורכי ציבור ולהוסיף שימוש לתרבות, השימוש הסופי ייקבע לעת הוצאת היתר בניה.
23. **יש להטמיע את הערות מחלקת נכסים :**
א..יש לסמן בנספח הבינוי את חצרות גני הילדים בצורה ברורה.
ב. בהוראות לטבלה 5 ניתן להעביר שטחי שירות בתת הקרקע בין תאי שטח. במידה ויוותר המצב בו תאי שטח 5 ו-3 ירשמו על שם עיריית ירושלים כאשר בתת הקרקע רישום תלת ממדי יש להגביל ניוד שטחים בתת הקרקע בו יש רישום עירוני.
ג. סעיף 6.4 סעיף קטן 4 – יש למחוק "ברמת מעטפת".
ד. 6.10 סעיף קטן 2 למחוק, במקומו יש לרשום:
ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
ה. 6.14 כל שימוש בקרקע עירונית גובלת כולל החדרת עוגנים דורשת אישור ותיאום למול אגף הנכסים.
ו. לשנות נוסח סעיף הפקעה לנוסח הבא:
"לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית."
24. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 5 : 1245778

פרטי התכנית

מספר תכנית	1245778
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחם קוקיא- מגורים, מסחר, מלונאות ותחבורה, רח' יפו ירושלים.
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

- לקבל את ההתנגדות לעניין גובה הבניה. החריג ביחס למיקום בעיר – על פי המדיניות שנקבע במסגרת מדיניות רק"ל הוחלט כי מצומת יפו – המלך גורג ומזרחה לא יותרו מגדלים וגובה הבניינים יהיה עד 10 קומות בהתאם למדיניות במרכז העיר, הוועדה סבורה כי יש לצמצם את מספר הקומות בתכנית ל 10 קומות בהתאם למדיניות.
- הוועדה לא רואה צידוק לחריגה למדיניות שנהוגה עד היום בנושא גובה הבנייה בקרבת חומות העיר העתיקה וממזרח לצומת האיכסים. בנוסף עולה החשש כי פריצת המדיניות בעקבות תכנית זו תביא לשינוי כל קו הרקיע סביב החומות בתכניות נוספות

במסגרת התיאום לפני הפקדת התכנית הוחלט על יצירת מעבר רחב ומשמעותי בין רחוב אג"ן לרחוב יפו כחלק מציר ציבורי משמעותי מבית אנה טיכו והשצ"פ מצפון לרחוב הרב אג"ן והרצון לחבר אותו לרחוב יפו. אך התכנית שהופקדה מייצרת מעבר לא מזמין ולא פתוח אלא מקורה ברובו מרחוב יפו ובחלק גדול ממנו מקורה הן על ידי קומות המסד והן על ידי המגדל המזרחי.

להלן ציטוט מתוך החלטת הוועדה המחוזית :

"הוועדה קובעת כי המעבר המקורה המהווה המשך של גן אנה טיכו ממערב יורחב בהנחיית לשכת התכנון וכן יבוטל הבינוי מעליו באופן שייוצר רחוב המהווה המשך של הגן מצפון, למעט חיבור מקומי של קומות המסד להבטחת תפקוד מיטבי של השימושים בקומות אלו. הוראות בעניין זה ייקבעו בתיאום עם לשכת התכנון."

על כן, יש לתקן את מסמכי התכנית ולייצר רחוב פתוח לחלוטין ברוחב של כ 18 מטר בדומה למפתח של השצ"פ מצפון. הבינוי לא יקרה את המעבר המוצע, ניתן יהיה לייצר חיבור אחד של גשר בגובה של 10 מטר לפחות מעל המעבר כדי לחבר בין שני הבניינים. בהמשך לנ"ל, הבינוי יצומצם ויוסט מזרחה. השטח יסומן בייעוד של שטח ציבורי פתוח ויירשם על שם העירייה, ויתאפשר חניון בתת הקרקע באמצעות רישום בשכבות.

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהמגדלים המוצעים מכונים לשוק יוקרתי, וייתכן כי חלקם יישמשו להשכרה קצרה כמו AIRBNB דבר שעלול ליצור דירות רפאים שאינן תורמות לכלכלה המקומית. דירות יוקרה אלו אינן נגישות למשפחות צעירות עקב מחירים גבוהים ועלויות תחזוקה בלתי סבירות.**

יצוין כי התכנית אינה קובעת מי יהיה קהל הייעוד ואינה מייחדת את הדירות לסוג אוכלוסייה מסוים וכן מציעה הגדלה של היצע המגורים במרחב. ממוצע יח"ד מוצע בתכנית הינו עומד על 104 מ"ר עיקרי+ממ"ד – גודל סביר וראוי למרכז העיר. על מנת להבטיח יצירת מגוון של גדלי דירות, כן יש לקבוע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות של עד 55 מ"ר עיקרי וממ"ד. בכל מקרה החלטת הוועדה על 10 קומות עונה גם על ההתנגדות זו

2. **לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול הגישה לחלקה 71 חנות "כלבוטק" שבתחום התכנית המשמש כמגרש חניה מדרום לרחוב אג"ן, המשמש את המתנגד ככביש גישה לפריקה וטעינה**

מדובר על מתחם שמשמש היום ברובו כחניה (בייעוד פרטי), הראוי בהחלט לפיתוח והעצמה מאחר ונמצא באזור משמעותי במרכז העיר, הממוקם בפינת צומת האיקסים החשובה בין רח' יפו לרח' קינג' ג'ורג', בצמידות לשני צירי רק"ל ולתחנת רכבת כבדה עתידית. יודגש כי מאז ומתמיד הגישה לחנות המתנגד לפריקה וטעינה התבצעה דרך מתחם פרטי זה שאינו בייעוד דרך. לבסוף יצוין כי מגרש המתנגד מסומן להריסה בתכנית התקפה ובייעוד לדרך ובתכנית של הרכבת הכבדה שאושרה לאחרונה. עד להריסת הבניין הפריקה והטעינה תהיה כמו כל המסחר לאורך רחוב יפו במסגרת הסדרי התנועה של כל הרחוב.

3. לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר גישה לפריקה וטעינה לחנות של המתנגד מאחר והמגרש שלו יושב על צומת סואנת ועל ציר רק"ל, וההצעה לייצר חיבור בין רחוב האג"ן לחלקות 12-14 של

המתנגד

יודגש כי התכנית דנן מוגשת על מתחם פרטי המיועד לבניה - אזור מסחרי עפ"י התכנית התקפה, שאף פעם לא היה מיועד לדרך או ליעוד אחר המשרת את המתנגד היום כדרך גישה לפריקה וטעינה. וכמו בשאר מקומות המסחר ברחוב יפו, ניתן יהיה למצוא פתרונות להסדרי תנועה לרבות פריקה וטעינה מול אגף תושייה.

4. לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר בהירות בשטחי הציבור המופרשים לצרכי ציבור העלול לפגוע בזכויות הציבור ולהעדר מענה לצרכי האוכלוסייה המקומית כולל חוסר התחשבות בשירותי

הבראות

ניתן לראות בטבלה 5 בהוראות התכנית כי נקבע שטח של 1,090 מ"ר עיקרי ושירות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור, ובסעיף 4.1.1 בהוראות נקבעו שימושים של תרבות וקהילה, חינוך, דת ובראות. בנוסף לזיקת ההנאה שנקבעה בין שני המגדלים שתישאר פתוחה ולשימוש הציבור. לאור הצמצום של זכויות הבניה יש לקבל חוות דעת מעודכנת של המחלקה למדיניות תכנון ולהטמיע אותה במסמכי התכנית.

5. לדחות את ההתנגדות לעניין שמימוש התכנית תוביל לעומס משמעותי על התשתיות

התחבורתיות

מדובר על תכנית המציעה ניצול ראוי של השטח, וזאת בהמשך למדיניות המעודדת העצמה של הבינוי והשימושים לאורך צירי הרק"ל. התכנית נמצאת בסמיכות רבה לצומת האיקסים, למפגש של שני צירי רק"ל ובסמיכות לתחנת רכבת כבדה, הדבר אשר נותן מענה הולם לעומסים הצפויים בנוסף לפתרון החניה שהתכנית מציעה - 4 קומות תת קרקעיות לחניה. ובכל מקרה ההיקפים של זכויות הבניה צומצמו בהתאם להחלטה.

6. לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר פתרונות חניה לשימושים המוצעים ואזורי פריקה וטעינה

התכנית מציעה 4 קומות תת קרקעיות לחניה לרבות אזורי פריקה וטעינה שניתן לראות אותם בנספח התנועה. הוראות חניה מתאימות נקבעו בסעיף 6.2 בהוראות התכנית. כמו כן, נקבע בהוראות התכנית בסעיף 6.2 5 כי לפחות 70% מהחניות המיועדות למסחר ולמשרדים יישמשו כחניה הפתוחה לציבור בתשלום, היינו ללא אפשרות הצמדה..".

כן יש לקבוע בטבלה 5 בהוראות מס' קומות תת קרקעיות אשר ישמשו לחניה, בנוסף לסעיף פריקה וטעינה.

7. לדחות את ההתנגדות לעניין אי בהירות לגבולות התכנית, ותחנת הרכבת הכבדה

יודגש כי התכנית מוגשת על המתחם הפרטי שאינו כולל את ההפקעה לשטח התחנה של הרכבת הכבדה, ניתן לראות במסמכי התכנית כי שטח תחנת הרכבת הכבדה הינו מחוץ לקו הכחול של התכנית דנן.

8. לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר בהירות לשימושים המותרים בתכנית ושהתכנית מתירה

גמישות

מדובר על אזור המע"ר בכלל ורח' יפו בפרט שהם מהווים את חוט השדרה העירוני המרכזי של העיר, ובדומה לתכניות אחרות שאושרו ואלו שמקודמות לעירוב שימושים ולבינוי אינטנסיבי לאורכם, שימושים מעורבים והתרת גמישות בשימושים הינה מבורכת ורצויה בין אם שימושי תעסוקה, מסחר ובמיוחד מלונאות מאחר ומדובר על אזור השוכן בלב ליבה של העיר ההיסטורית, המהווה משיכה תיירותית ובמרחק הליכה לעיר העתיקה.

9. לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר הימצאות חו"ד מהנדס העיר, ואי קיום דיון בוועדה המקומית

החוק קובע כי ככל שהוועדה המקומית לא דנה בתכנית שבסמכות הוועדה המחוזית תוך 60 יום מתאריך עמידתה בתנאי סף, ניתן יהיה לדון בה בדיון להפקדה בוועדה המחוזית.

10. להטמיע בתכנית את הערות מחלקת נכסים:

1. סעיף 4.1 ה' (3) למחוק סעיף זה ולהחליפו:

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות

המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.

2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא

תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.

3. יש להוסיף סעיף רישום ולתקן את סעיף ההפקעה

4. חלוקה ו/או רישום

5. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
6. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
7. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
8. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
9. הפקעה
10. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
11. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
12. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
13. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
11. לדחות את ייתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

רשמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 6 : 1063965

פרטי התכנית

מספר תכנית	1063965
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברח' אהליאב 14-4 ורח' ירמיהו 74-76
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

- לקבל** חלקית את ההתנגדויות לעניין כי מיקום התכנית הוא לא בכניסה לעיר אלא בתחום תכנית האב של רוממה שבה הוגבל גובה הבינוי – והתכנית המופקדת סותרת הן את תכנית מתאר 2000 והן את תכנית האב- התכנית היא חלק מתחום תכנית האב של רוממה שחלק גדול ממנה כבר בוצע בפועל, כל התכניות שקודמו בהתאם לתכנית האב כללו בניה של עד 12 קומות בהתאמה לתכנית האב ובהתאם לאופי האוכלוסייה ולכן יש לצמצם את כל הבניינים לגובה מקסימלי של 12 קומות וזאת גם בהתאמה להחלטה להפקדה של הוועדה המקומית למעט המגדל של 20 קומות שישונה ל 12 קומות מגורים ומעליהם 8 קומות תעסוקה.
- לאור העובדה שגם הבניין להשכרה יורד ל 12 קומות יש להקטין את היקף הדירות להשכרה מ 100 אחוז ל 50 אחוז לתקופה של 10 שנים.**
- לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבקשים להנמיך את הגובה ולהוסיף בניין בשטח בית הספר המוצע- שטח בית הספר הוא נדרש לחלוטין בשכונה שחברה מאוד בצורי ציבור ולכן לא ניתן לבטל שטח זה ולהציע במקומות בניין מגורים.
- לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שבית הספר המוצע בתכנית לא ישרת את תושבי השכונה אלא יינתן בהקצאה למוסדות מחוץ לשכונה וכתוצאה מכך תהיה החמרה של תשתיות השכונה- יש לשנות את המגרש חלק לשטח ציבורי פתוח וחלק עבור בתי כנסת במקום בתי הכנסת שמוצעים מתחת לבנייני מגורים- שטח בית הספר נדרש כמענה למחסור גדול הקיים בשכונה ולכן לא ניתן לשנות זאת, לא ניתן במסגרת הליך התכנון לקבוע את ההקצאה של המגרש אך יש לקבוע במסמכי התכנית כי המגרש מיועד לתת מענה למחסור של בתי ספר בשכונה.
- לקבל** את ההתנגדות לעניין שתכנית האב קבעה מסחר בחזית הרחוב ואילו התכנית מציעה אלפי מטרים עבור מסחר ותעסוקה שיהוו מטרד לתושבי השכונה ביום ובלילה ויהרסו את כל מרקם החיים בשכונה- יש לצמצם את היקפי המסחר בצורה משמעותית ולקבוע חזית מסחרית בלבד מתחת לבניינים המגורים הפונים לרחוב אהליאב בלבד.
- לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין השטחים הציבוריים הפתוחים, היקפם והמיקום שלהם במתחם – יש לתקן את התכנית בהתאם לחלופה שדונה בוועדה המקומית וקבעה 5 בניינים בהיקף של המתחם ושטח ציבורי משמעותי במרכז המתחם, המפלס של השצ"פ יהיה בגובה הרחוב ולא במפלס גבוה מהרחוב מעל קומה מסחרית, ותהיה עליו נגישות מרבית מהרחובות הסובבים.

7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין עומס פקקים ותנועה כתוצאה מאישור התכנית שייפגעו קשות בתנועה בשכונה- התכנית ממוקמת בקרבה גדולה לרחוב יפו ולמרכזי תחבורה הכוללים רכבת קלה, ותחנה מרכזית של אוטובוסים ולכן סביר להניח שרוב התנועה במתחם תהיה מבוססת על תחבורה ציבורית.
8. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שרוב המרפסות המוצעות באזור חרדי מובהק הם מטר על מטר ולא נותנות מענה למרפסות סוכה מקובלות בשכונה- לאור האוכלוסייה בשכונה יש לאפשר מרפסות סוכה בגדלים מקובלים לכול הדירות המוצעות ככול הניתן.
9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמתנגדים להקצאת 100 מקומות חניה עבור איחוד והצלה שיהפכו את הרחוב לרחוב מסוכן – המטרה של החלטה זו היא להוריד את הרכבים הקיימים היום במרחב הציבורי לחניון התת קרקעי ולשפר את המרחב הציבורי, מדובר על שימוש לאורך כל שעות היום ולא בשעות עומס של כניסה ויציאה של מגורים ולכן לא מדובר על העמסה על הרחוב.
10. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שאין חניה לבית הספר ואין מענה להעלאה והורדה של תלמידים- יש לקבוע במסגרת התכנית כי החניה עבור בית הספר תהיה במגרש בית הספר בהתאם לתקן, בנוסף יש לסמן במסגרת נספח התנועה מפרצי העלאה והורדה עבור בית הספר והשימושים הציבוריים הנוספים המוצעים בפרוייקט.
11. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שלחלופין, מבוקש שהועדה תורה על הקטנת מספר היחידות להשכרה לטווח ארוך, באופן שחלק מהדירות בבניין יהיו דירות מגורים רגילות שניתנות למכירה מיומן הראשון בלי מגבלת השכירות ארוכת הטווח, ובכך ניתן יהיה לסייע במימון הפרוייקט. - בדי להגדיל את הכלכליות של הפרוייקט יש לקבוע כי 50 אחוז מהדירות יהיו דירות לשכירות למשך 10 שנה
12. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שחרף כל המאמצים להבטיח שאין בתכנית מגבלות שקושרות את שני המתחמים זה לזה או מייצרות תלות ביניהם, נותרו בתקנון מספר הוראות שמתייחסות למהלכים משותפים גם בשלב הרישוי. ההוראות יפורטו להלן, ומבוקש כי הועדה הנבבדה תורה על תיקון באופן שכל מתחם יוכל להתקדם בנפרד, ושלא יהיה חיוב למגישות התכנית להמשיך לעבוד יחד באופן שמתלה אותן זו בזו גם בשלב הרישוי. - יש לאפשר שלביות ביצוע נפרדת לשני המתחמים ולתקן את הסעיפים הבאים בהתאם לכך:
13. סעיף 4.4 שצ"פ והוראות לפיתוח השצ"פ – מבוקש לציין שהסעיף כולו חל על מתחם 01 בלבד.
14. סעיף 6.6 ניהול מי נגר – מבוקש לציין שהסעיף כולו חל על מתחם 01 בלבד.
15. סעיף 6.7.1 (פיתוח שצ"פ) – במקום 'תנאי בהליך רישוי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית'
16. מבוקש לכתוב 'תנאי בהליך רישוי להיתר בניה ראשון במתחם איחוד וחלוקה 01'. כמו כן מבוקש למחוק את המילים: "ככל שהוגשה תכנית זו ע"י מתחם איחוד וחלוקה 01 כחלק מהיתר ראשון למתחם" ולהשאיר את הסיפא על כנה.
17. סעיף 6.7.4 (משרד הביטחון ורת"א) – אחרי המילים 'תנאי בהליך הרישוי' מבוקש להוסיף 'בכל מתחם איחוד וחלוקה בפני עצמו'
18. סעיף 6.7.7 (סקר שימושים) - אחרי המילים 'תנאי בהליך הרישוי' מבוקש להוסיף 'בכל מתחם איחוד וחלוקה בפני עצמו'
19. סעיף 6.7.11 (ניהול מי נגר) - אחרי המילים 'תנאי בהליך הרישוי' מבוקש להוסיף 'בכל מתחם איחוד וחלוקה בפני עצמו'. כמו כן יש למחוק את הסיפא של הסעיף, מהמילים "ככל הנדרש.." ועד הסוף. במקומן מבוקש לכתוב 'במתחם איחוד וחלוקה 01 תהיה העדפה למתן פתרונות לניהול הנגר בשצ"פ'.

20. סעיף 6.7.17 (סקר גז) - אחרי המילים 'תנאי בהליך הרישוי' מבוקש להוסיף 'בכל מתחם איחוד וחלוקה בפני עצמו'
21. סעיף 6.7.18 (אישור רשות המים) – אחרי המילים 'תנאי בהליך הרישוי' מבוקש להוסיף 'במתחם איחוד וחלוקה '01'
22. סעיף 7.1 שלביות ביצוע – התניה מס': 3 מבוקש למחוק את המילים "בכפוף להוראות התכנית..." ועד הסוף.
23. **לקבל** את ההתנגדות לעניין על מנת להסיר ספקות בהליך הרישוי ולמנוע מחלוקות עם גורמי הרישוי באשר לאופן החישוב, החברה תבקש להוסיף הערה לטבלה המופיעה בסעיף 5 לתקנון, ולציין בהערה: "שטחי הבנייה יחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתרים), תשנ"ב – 1992". יש לקבוע סעיף בהתאם.
24. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שתכנית האב מציעה חיבור מסוים של שטחים פתוחים המייצרים רצף הליכתי בשכונה אשר נועד גם לייצר מרחב מקביל של שטחים פתוחים לשימוש הציבור תוך הפרדתם מתנועת רכב מוטורי – דבר משמעותי במסגרת התייחסות למרכיבי האוכלוסייה במרחב המונה ילדים רבים- לאחר השינויים המוצעים בתכנית לעניין מיקום ומפלס השצ"פ יש להציע חיבור של השצ"פ לשבילים ולשצפים הסובבים את המתחם כדי לייצר רציפות של השטחים הציבוריים.
25. **לקבל** את ההתנגדויות לעניין הפרוגרמה המוצעת ועדכונה במסגרת כמות יחידות הדיור המוצעת- כתנאי למתן תוקף לתכנית ובהתאם לצמצום מספר הקומות ומספר יחידות הדיור המוצעות בהתאם להחלטה זו יש לקבל חוות חוות דעת מעודכנת של המחלקה למדיניות תכנון ולעדכן את המסמכים בהתאם.
26. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבוקשת השלמת בה"ת אשר תציג את הפתרונות הנדרשים כתנאי לאישור התכנית- מדובר על פרוייקט הממוקם על ציר ראשי הכולל נתיב תחבורה ציבורית ובמרחק הליכה מציר רחוב יפו, הרכבת הקלה והתחנה המרכזית – לאור מיקום זה והרצון לעודד נסיעה ברכב פרטי אין צור בהכנת בה"ת, יש לציין כי התכנית נבחנה ואושרה על ידי יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.
27. **להטמיע את הערות מחלקת נכסים:**
- א. יש להוסיף הוראות רישום:
 - ב. הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור
 - ג. הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
 - ד. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
 - ה. איחוד ו/או חלוקה
 - ו. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ

ז. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים הכלולים בתכנית.

ח. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

ט. הפקעה

י. לא הובן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית.

יא. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.

יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

יב. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

28. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בהתאם לתיקון מסמכי התכנית.

רפ"ר ח"מ

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 7 : 892588

פרטי התכנית

מספר תכנית	892588
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית, אפרסמון 25-35, הדודאים 10, מבוא קטורה 2-4
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התוכנית למתן תוקף מהנימוקים הבאים :

1. **לקבל את ההתנגדויות לעניין ביטול הכבישים המוצעים בתוכנית מצפון לדרום וממזרח למערב לטובת הגדלת השצ"פ, מאחר ואין הצדקה משמעותית לפגיעה בשטח הציבורי הקיים :**
מדובר בשטח ציבורי המשרת כיום לא רק את תושבי המתחם, אלא גם את תושבי השכונה וצפוי עם בניית תוספת יח"ד במסגרת התוכנית לשרת קהל גדול יותר, התועלת התחבורתית שתתקבל מהדרכים המוצעות בתכנית הינה מוגבלת בשל העדר היתכנות לחיבור הכביש לרח' הראשי-הרוזמרין עקב קיומו של מבנה בהמשך הכביש המוצע שעבר חיזוק מכוח תמ"א לאחרונה, נמצא כי ההשפעה התכנונית השלילית של הקטנת השצ"פ גובר על תועלת של יצירת מעגל תחבורתי מוגבל, יש לבטל את הדרך המוצעת בתחום השצ"פ ולקבעם בייעוד שצ"פ. כמו כן, יש לייצר דרך חירום לרכבי כבאות והצלה כחלק מפיתוח השצ"פ כגישה למבני המגורים הקיימים והמוצעים.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הריסת השצ"פ הקיים :** התוכנית מציעה שצ"פ בהיקף קטן יותר בכ-3 דונם ביחס להיקף השצ"פ במצב הנכנס, מאחר ומדובר בשצ"פ המהווה מרחב פעיל ומשמעותי המיועד לשרת את תושבי המתחם במסגרת התוכנית המוצעת ואת תושבי השכונה כולה כאמור לעיל, נדרש להגדיל ולשפר את תכנון השצ"פ המוצע באופן הבא :
 1. ביטול מבנה המגורים המוצע בתא שטח 4 לטובת הרחבת השצ"פ המוצע ושמירה על השצ"פ הקיים, במסגרת ביטול הבינוי, יש לבחון התכנות לשמירה על עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה הקיימים בשטח זה תוך הותרת שטחי גינון ועומק אדמה של לפחות 1.5 מ' עבורם.
 2. העברת מבנה המגורים שבוטל בתא שטח 4 לתא שטח 22 בייעוד מבנה ציבור המשמש כיום ל-4 גני ילדים ונקבע כשטח אופציונלי בתוכנית המופקדת לתוספת שטחים עבור שני בתי כנסת בהיקף של 570 מ"ר וקביעתו לשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, תנאי להפקדת התוכנית יהיה תאום ואישור מול מח' נכסים לנושא.
 3. ארבעת גני הילדים הקיימים שיבוטלו יוחזרו בהפרשות מבונות במבני המגורים החדשים, תנאי למתן תוקף לתכנית התוכנית יהיה תאום מיקום גני הילדים ושטחי החצרות בהפרשות המבונות מול מח' מדניות התכנון ומח' מבני ציבור, כמו"כ ישולבו בתי כנסת בהיקף של 570 מ"ר בהפרשות המבונות,
 4. ייקבעו בהוראות התוכנית סעיפי שלביות ביצוע המבטיחים את הקמת 4 כיתות גני ילדים הקיימות כיום בתא שטח 22 בטרם הריסתן וכן שלביות להבטחת הקמת שני בתי כנסת הנדרשים, כתנאי לאכלוס מבנה/תא שטח מוגדר בתוכנית.
 5. תכנון השצ"פ יהיה ברצף מפלסי אחיד ככל הניתן תוך צמצום הפרשי הגבהים והמדרגות המוצעים בתוכנית המופקדת, על מנת לאפשר שצ"פ אפקטיבי ונגישות מקסימלית לרווחת התושבים.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תוספת שטחים עבור בית כנסת וכן הטענות השונות בנוגע לפרוגרמה לצרכי ציבור :** בהתאם לחוו"ד מח' מדיניות התכנון ההנחה היא כי ניתן יהיה

- להוסיף שטח לשני בתי הכנסת הנדרשים מהפרוגרמה, בתאי השטח הציבוריים 20, 21, 22 ו-2, כתנאי לשינוי המוצע, יש לערוך בדיקת היתכנות לשילוב 4 כיתות גני הילדים והחצרות שלהם בהקצאות מבונות, באישור המחלקה לתכנון מבני ציבור. יש לשלב גם את בתי כנסת בהקצאות מבונות, יש להציג היתכנות לכך. בנוסף התכנית תאפשר תוספת זכויות בנייה על בתי הכנסת הקיימים, יש לקבוע כי תנאי לטופס 4 של המגדל השני יהיה בניית בתי הכנסת בתיאום עם אגף מבני דת... יצוין כי התכנית נבחנה פרוגרמטית ע"י מח' מדיניות תכנון ובהתאם לכך מוצעות הפרשות. לצרכי ציבור לרבות הפרשת קרקע לטובת הקמת בית ספר וכן הפרשות מבונות נוספות.
4. **לקבל חלקית את הטענה בגין חוסר בתסקיר בנושא החברתי:** בכל הנוגע לאוכלוסייה מבוגרת או מיוחדת, יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית בנושא הנ"ל.
5. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא המסחר:** במסגרת התכנית מוצע היקפי מסחר בהיקף מספק בהתייחס למיקום התכנית.
6. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי דו"ח השמאות אינו משקף את היקף הפרויקט:** בכל הנוגע לטענות בנושאי שמאות, נדרשת בחינה של נושא זה מול השמאי של לשכת התכנון המחוזית.
7. **הוועדה מבקשת מהוועדה המחוזית לבחון משפטית את האפשרות לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה בחינה שמאית נוספת בהתאם לדוח שיוגש לגורם המממן ובהתאם לכך לקבוע כי ככול והדוח יתעדכן מבחינת הכלכליות, זכויות הבניה שמעבר לרווח של 18 אחוז יקבעו כדירות להשכרה לצמיתות.**
- 8.
9. **לקבל חלקית את הטענות בנושא העצים:** בחינת נושא העצים יערך בשלב הרישוי בכל הנוגע לנושא של העצים המוצעים לעקירה בתחום התכנית במטרה לשמרם ככל הניתן. כמו כן, יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה גננית של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר. תנאי לטופס אכלוס יהא ביצוע הנ"ל בתחום המגרש בו קיים המבנה לשביעות רצון אגף שפ"ע. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי מסמך המי נגר לא תקין וכי עלולות להיווצר הצפות בקומות החניונים: נושא הניקוז ומי הנגר יבחן בשלב הרישוי מול גורמי המקצוע העירוניים ובהתאם לצורך יינתנו פתרונות.
10. **לדחות את ההתנגדות לנושא מיקום שטח בית הספר ברח' המור ושבתיא הנגבי הנגשים יותר לציבור לטענת המתנגדים:** המיקום המוצע בתוכנית מאפשר בצמידות לרח' האפרסמון מקובל תכנונית, המיקום מאפשר גישה נוחה ובטוחה לתלמידים.
11. **לקבל את ההתנגדות לעניין תכנון מפרצי העלאה והורדה עבור שטחי הציבור:** יש לתכנן פתרון העלאה והורדה של תלמידים ברחוב אפרסמון בתאום מול מח' תושי"ה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.
12. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא מוצע פתרון חנייה מספק מאחר והחלקות הסמוכות שעברו תמ"א 38 יקבלו גם כן חנייה בתחום התכנית:** התכנית מציעה פתרון חנייה ע"פ התקן הנדרש, וכן מקצה 27 חניות לטובת החלקות הסמוכות הנ"ל. כמו"כ, ניתן להציע את הגדלת מספר החניות הציבוריות בחניון.
13. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין עיגון סעיף שלביות ביצוע להבטחת הקמת בית הספר:** פיתוח בית הספר ייעשה בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים השכונתיים והעירוניים באמצעות עיריית ירושלים. יחד עם זאת מכיוון שבמגרש של בית הספר קיים בניין מגורים, יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי למתן היתר בניה למגדל השני המוצע בתכנית יהיה הריסה של בניין המגורים הקיים בשטח בית הספר המוצע ולאחר הריסתו ועד לשלב שבו ייבנה בנין הציבור השטח יפותח כשטח ציבורי פתוח.
14. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הצרחת המגדל עם המבנה המרקמי המוצע:** החלפת המיקום בין המגדל בן ה-35 קומות למבנה בן ה-10 קומות תייצר תכנון מיטבי המאפשר מרווחים נאותים בין המגדלים, מקסום זכויות שמש ואוויר, והבטחת איכות מגורים גבוה יותר לדיירי שני הפרויקטים. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
15. **לדחות את ההתנגדויות בעניין כי התכנית תיצור פגיעה במרקם החיים הקיים כיום בשכונה:** התכנית מאפשרת התחדשות עירונית תוך הקמת מבני מגורים חדשים, מתן הפרשות לצרכי

ציבור, וכן שטחי מסחר ותעסוקה, כל זאת תוך מתן פתרון חנייה באמצעות חניון תת קרקעי. התכניות להתחדשות עירוניות המקודמות בשכונה מאפשרות את חידוש המרקם הבינוי תוך הכנסת שירותי ציבור ומסחר בקרבת הבית דבר שצפוי לחזק הליכתיות ולהפחית את השימוש ברכב. על כן, מרקם החיים בשכונה צפוי להתחזק תוך הכנסת אוכלוסייה מגוונת לרבות זוגות צעירים.

16. **לדחות את ההתנגדות לנושא של בה"ת חלקי:** הבה"ת הוכן בהתאם להנחיות של לשכת התכנון ועל פי המסקנות שהוסקו נראה כי עד שנת יעד 2035 במימוש מלא של הפרויקט, צפויה רמת שירות סבירה בכל הצמתים שנבחנו ללא צורך בשיפורים. יצוין כי ללא קשר לכך, במסגרת התכנון, נערכות בחינות תנועתיות ברמת השכונה באופן שוטף על ידי הגורמים העירוניים ופתרונות מתאימים יינתנו בהתאם לצרכים עתידיים.

17. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה להכנסת מבני מגורים נוספים לתחום התכנית:** בחינת תכנון מבני המגורים הסמוכים ייערך במסגרת תכנית עתידית ככל שתוגש.

18. **לדחות את ההתנגדויות הנוגע לטענה של העדר תשתיות וכן מענה פרוגרמטי ציבורי זמני:** התכנית נותנת מענה לתוספת יח"ד המוצעת, מסדירה את המרחב התכנוני ע"י הגדלה של שטחים ציבוריים קיימים, מוסיפה עירוב שימושים של מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים, מוסיפה שבילים חדשים, ונבדקה כי הינה בתחום יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון. במקביל לבדיקת התכנית, נערכות בחינות ובדיקות נוספות במסגרת עבודות הפרויקטור השכונתי וזאת על מנת שמימוש יח"ד באופן כללי במרחב התכנון יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה. כמו כן, יצוין כי נושא התשתיות הקיימות והעתידיות נבחנות בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה. בשלב הרישוי ייבחן נושא המענה הזמני הציבורי הנדרש לאור הריסת חלק ממבני הציבור הקיימים.

19. **לדחות את ההתנגדויות בנושא ירידת ערך הדירות ואיכות החיים:** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור, תנועה ויתר התשתיות הנדרשות בגיבוי חו"ד המקצועיות הנדרשות. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

20. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית תייצר פקקים ובעיות תנועה קשות:** התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית ובהתאם לכך מוצע פתרון חנייה בתת הקרקע בתחום התכנית. יצוין כי הפרויקט נמצא במרחק הליכה מתחנת הרק"ל אשר נמצא בביצוע בשטח ועל כן ההנחה היא שבעתיד מרבית הדיירים ישתמשו באמצעי התחבורה ולא ברכב.

21. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר מתן תוקף לתכנית.**

22. יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת עדכנית של אגף נכסים:

23. במסמכי התוכנית המופקדת, בסעיף שלביות ביצוע המבטיח את הקמת השטחים הציבוריים בהפרשות המבונות יש להשמיט את המילים "ברמת המעטפת".

24. בהמשך לאמור לעיל, האפשרות לחפור חניון פרטי במקרקעי העירייה ללא איחוד וחלוקה תלת מימדי – המקרקעין מעומק עד רום (חלקה בשלמות) יישארו בבעלות הרשות המקומית תהיה אפשרות בחכירה בהתאם לתנאי העירייה. במסגרת חניון ציבורי תת קרקעי יותר שימוש לחניה תת קרקעית למגרשים השכירים. כל זאת בהתאם להסדרה קניינית מתאימה אל מול עיריית ירושלים בהתאם לכל דין.

25. **תנאי להוצאת היתר בניה:**

1. אישור אגף הנכסים.

2. סעיף 4.7.1 לא יותרו מתקנים טכניים תת קרקעים או מבני מעליות ומדרגות בקרקעות בבעלות עיריית ירושלים מתקני תשתיות המשרתים את המגרשים השכירים יש למקם בתוכם ולא בשטח הציבורי. התקנת מעליות לחניונים בשטח ציבורי מצריכה את אישור אגף הנכסים.

3. סעיף 4.7.2 א' סעיפים קטן 2 למחוק לא יותר שימוש בשטח הציבורי לתשתיות, מעליות וכו'. כנ"ל סעיף 4.7.2 ב'.

4. יש למחוק ממסמכי התוכנית את זיקת המעבר לכלי רכב.

5. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים- כאשר מדובר בשטח לא מוסדר.

6. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.
7. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
8. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

26. יש להוסיף/לתקן הוראות רישום והפקעה כמפורט להלן:

איחוד ו/או חלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף

4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורים המבונים הפקעה:

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות

חוק התכנון והבניה תשכ"ה –

1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

רפ"ר ח"מ

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 8 : 1372085

פרטי התכנית

מספר תכנית	1372085
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בריכה לבניין קיים, רחוב אוסשקין 13, ירושלים
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית, ממליצים על להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. ניתן לאפשר את הבינוי המוצע להכשרה מאחר ומדובר על בינוי בתחום קונטור המבנה הקיים ובחזית אחורית.
2. בינוי קיים ללא היתר וקיים בפועל על גג הבניין על פי תמונות יסומן להריסה.
3. בתיאום עם מח' מידע תכנוני, יש לתקן את גבולות החלקה וכן הקו הכחול בגבול הצפוני של חלקה 174 ישנה שבירה של קו הגבול הצפון מערבי.
4. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
5. תנאי להפקדת התכנית קבלת חו"ד עדכנית מחלקת מידע בהתאם לתיקונים.
6. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הקיים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הוראות תכנית :

9. בטבלה שבסעיף 5, יש לקבוע מס' קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם לנספח הבינוי.

ח' ח"י

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 9 : 1045541

פרטי התכנית

מספר תכנית	1045541
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות ותוספת יח"ד, זכרון יעקב 5
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת 5 יח"ד חדשות וסה"כ 55 יח"ד בשני בנייני מגורים. מאושרות בתכנית 5671'א 51 יח"ד. יש להבהיר תוספת יח"ד מוצעת בתכנית. יש להציג יח"ד בנספח הבינוי והוראות התכנית בהתאם למאושר בתב"ע ובהיתר הבניה, בתיאום מחלקת התכנון.
2. לא ברור איפה תוספת החניה המוצעת עבור יח"ד החדשות בתכנית. לא תותר תוספת יח"ד בלי מתן פתרון חניה במגרש. יש לקבל אישור מעודכן מאגף תושי"ה לנספח התנועה, הכניסה אל החניה ותוספת מקומות חניה.
3. מוצעת תוספת מחסנים מעבר למספר יח"ד הקיימות ומוצעות בתכנית במפלסים -5.80, -5.45. שטח מחסנים חדשים גדול מהמקובל. יש למספר את כל המחסנים ולציין שטחם. שטח מחסן יהיה 8% משטח הדירה ועד 20 מ"ר מקסימום. לא תותר תוספת מחסנים מעבר למספר יח"ד המוצע בתכנית. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
4. מוצעת מרפסת זיז בבניין 2 מפלס 2.90- בחזית מזרחית שחורגת מקווי הבניין המוצעים בתכנית. לא יותרו מרפסות זיז החורגות מקו בניין 3 מ' מגבול המגרש. כל המרפסות המוצעות בתכנית יהיו בתחום קווי הבניין.
5. לתקן ציון המידות לקווי הבניין המצוין על גבי תשריט מצב מוצע בהתאם למרחקים מגבול החלקה.
6. לבטל את המבנה המשופע בקומת הגג עליו מוצגים קולטי שמש. גג הבניין יהיה שטוח ובשטח הרצפה יוצבו קולטים לדודי שמש. יש לבטל הערה בעניין זה מתחת לטבלה 5 בהוראות התכנית.
7. להשמיט הערה מתחת לטבלה 5 – זכויות והוראות בניה בהוראות התכנית, לעניין מספר יח"ד מוצע.
8. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום וקבלת אישור אגף התברואה.
9. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין הריסה.
10. התכנית מציעה להריסה תוספת קיימת בעברת בנייה במפלס 8.70-, מדובר במשפחה עם בעיה אישית שמצריכה הרחבה גדולה של הדירה, לאר הנסיבות המיוחדות יש לסמן את התוספת הקיימת להכשרה במסגרת התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון. תוספת זו תוחרג משלבויות הביצוע של יתר התוספות לדירה.
11. יש לקבוע בשלבויות הביצוע כי תוספת הקומות תהיה בהינף אחד לכל בניין והרחבות הדיור יהיו בנפרד לכל דירה.

12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
- הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

14. סעיף 1.4 – לציין לפי איזה סעיף בחוק התו"ב מקודמת התכנית בסמכות הועדה המקומית.
15. סעיף 1.6 – לציין יחס כפיפות לתכנית 5671א'.
16. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
17. סעיף 4.1.1 – לציין שימוש ציבורי מאושר בתכנית 5671א'.
18. סעיף 4.1.2 אב – חניה – להוסיף שהחניה תהיה בתחום המגרש בלבד.
19. סעיף 4.1.2 ג – סטיה ניכרת – להוסיף מספר הקומות.
20. טבלה 5 – להשמיט הערות מתחת לטבלה לעניין תוספת יח"ד, התרת קולטי שמש בהתאם לנספח הבינוי.

נספח בינוי:

21. להשמיט טבלת שטחים וחישוב חניה מהסטריפ.
22. להציג בתכנית מפלס 8.70- את הפיתוח הקיים / מוצע. מדובר בקומה שיושבת על הקרקע.
23. למספר מחסנים ולציין שטחם.
24. למספר באופן בולט יותר את יח"ד הקיימות והמוצעות.
25. קומה ה' בניין 2 – לא ברור איך נכנסים ליח"ד המערבית המוצעת.

נספח תנועה וחניה:

26. לתקן את מספר יח"ד המאושרות והמוצעות, ואת טבלת מאזן החנישה בהתאם.

רפ"ר ח"י

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 10 : 1233931

פרטי התכנית

מספר תכנית	1233931
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות הבניה ומספר הקומות בשכ' בית חנינא ירושלים
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לצמצם את זכויות הבניה ל 160 אחוז מרבי מעל לקרקע בהתאם למדיניות
2. בחלק המזרחי ייעוד המגורים עולה על חלק מהמדרכה הקיימת בפועל, יש לשנות את הייעוד של שטח זה לייעוד דרך ולתקן את המסמכים בהתאם, יש לציין כי הגדר הקיימת של המגרש תואמת לכך.
3. הכביש הקיים מצפון הוא כביש צר שאינו כולל מדרכה בחלק מתחום הדרך ובחלקה כולל מדרכה צרה, יש לקבוע הרחת דרך בחלק הצפוני של המגרש כדי לייצר מדרכה ברוחב של 2 לפחות, השטח יסומן בייעוד דרך ויסומן להפקעה.
4. ניתן לאפשר קוו בניין אפס למסחר בקומה אחת לאחר הרחבת הדרך מצפון.
5. לא ברור אם המסחר המוצע הוא אפקטיבי בגודלו, כדי לייצר חזית אפקטיבית יש לשקול הגדל שטחי המסחר.
6. יש לבחון הריסה של שני הבניינים ממערב וממזרח בדומה לבניין האמצעי במטרה לאפשר חניה תת קרקעית ובנייה מסודרת ולא כפי שמוצע.
7. גם אם לא ייהרסו כל הבניינים יש להגדיל את קומת החנייה התת קרקעית ככול הניתן במטרה לקבוע בה את מקומות החנייה המרבים עבור כל הבניינים, במקום החניות המפוזרות מעל לקרקע ביתר החלקה.
8. ככול וקומת החניה המוצעת בבניין המערבי אינה קיימת בפועל יש להעביר אישור קונסטרוקטור לחפירה המוצעת מתחת לבניין קיים.
9. למעט היתר בניה לבניין אחד לא נמצאו היתרי בניה של יתר הבניינים ולכן יש לבחון מכוח מה הוקמו הבניינים ובהתאם לתקן את מסמכי התכנית.
10. בתשריט מסומנות כל עברות בנייה להריסה – יש לסמן את כל עברות הבנייה המפוזרות בכל החלקה בצורה ברורה גם בנספחי הבינוי.
11. תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר תהיה הריסה של כל עברות בנייה המסומנות בבניין.
12. השטח בחזית המסחר תסומן בזיקת הנאה לציבור לצורך הרחבת נקודתית של המדרכה בחזית המסחר לטובת הציבור.

13. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה נטיעה של שישה עצים לפחות בחלקה בתיאום עם אגף שפ"ע בחזית הרחובות.
14. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא החניות המוצעות.
15. להשלים חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה.
16. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
17. ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.
18. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מווד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מווד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
20. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש ל וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקה ובחלקות מצרניות לתכנית.
21. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית
22. ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

רפ"ר חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 11 : 1267749

פרטי התכנית

מספר תכנית	1267749
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה למגורים בשכ' ואדי ג'וז, ירושלים
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- יש להתאים את מספר הקומות בבניין החדש בהתאם לתוכנית אב עד 6 קומות ו- 330% בנייה מירביים מעל לקרקע. (מוצע 429%).
- תכנית האב קובעת כי ניתן להוסיף רק 2 קומות לבניין קיים ולכן גם בבניין הקיים יש להוסיף 2 קומות בלבד.
- מספר יחידות הדיור יהיה פועל יוצא של צמצום הקומות.
- קווי הבניין המוצעים צריכים להיות בהתאם לקונטור הבניין הקיים ולא כפי שמוצע - בחלק מעבר לקונטור הבניין (בחלק הצפוני) ולא כולל את כל הבניין (בחלק הדרומי של הבניין הקיים) - יש לתקן בהתאם .
- הבניין הקיים כולל עברות בנייה רבות שחלקם בתחום החלקה וחלקם מחוץ לגבולות החלקה על ייעודים ציבורים – יש לסמן להריסה בתשריט ובנספח הבינוי את כל עברות הבניה.
- תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הריסת כל עברות הבניה במרחב הציבורי וכל עברות הבניה החורגות מקו הבניין המוצע תכנית.
- חניה - קיימות בהיתר 12 חניות עבור 6 יח"ד. מוצעת תוספת של 5 מקומות חניה . נדרש תוספת של 18 מקומות חניה וסה"כ 30 מקומות חניה. יש להציע תוספת של עוד 2 קומות חניה וסה"כ 3 קומות חניה תת קרקעיות. בנוסף לא מוצע פתרון חניה עבור המסחר. יש להציג פתרון חניה מלא על פי התקן בחניון תת קרקעי- ככול ולא ניתן יש לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור בהתאם.

8. יש לתקן את מטרות התכנית ולקבוע מעבר לתוספת קומות מעל בניין קיים גם תוספת בניין חדש.
9. פתרון מיגון- נדרש להציג פתרון מיגון עבור המסחר. את הפתרון יש להציע בקומת המרתף בצמידות לחדר המדרגות המוצע במבנה החדש.
10. יש להקצות בטבלה 5 שטחים למסחר בקומת קרקע
11. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת
12. עצים – מוצעת תכנית חפירה תת"ק של כמעט 100% מהחלקה למעט במקטע הצפוני. נדרש לצמצם את התכנית התת קרקעית ולאפשר קרקע טבעית בפינה הדרומית לטובת שתילה של עצים בוגרים.
13. יש להציע שתילה של 3 עצים מצפון החלקה ו- 3 עצים מדרום החלקה בצמידות לרחוב ככל הניתן ובנוסף על כל 50 מ"ר הפנוי מבינוי שתילה של עץ אחד חדש בוגר בחזית האחורית.
14. יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגיון מעל החניון התת קרקעי, של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.

בללי:

15. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
16. תברואה- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה
17. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין
18. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
19. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
20. יש להטמיע הוראות להפקעה ורישום, בתאום אגף נכסים.

21. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

22. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.

23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

24. יש לעדכן מס' תכנית בנספח הבינוי.

רשמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 12 : 1271410

פרטי התכנית

מספר תכנית	1271410
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי יעוד ממוסד למגורים, רחוב דוד ילין 27, ירושלים
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדה יהיה הכנת סקר היסטורי לזיהום קרקע למשרד להגנת הסביבה, ותנאי להיתר יהיה אישור המשרד.
2. חדר המדרגות ו/או המעלית יוצעו בתוך התוספת החדשה.
3. ניתן להציע פירוק והריסת מבנה העזר ההיסטורי שבקצה הדרומי של החלקה ובניית עמודת ממ"דים במקומו. ניתן להציע שימוש במבנה זה תוך שימורו המלא כולל גובהו וכן שימור גדר האבן של החלקה (למזרח ולדרום).
4. אין להציע חפירות מתחת לחלקה הסמוכה ממערב, כמו כן אין להציע מרפסות שגולשות לתוך החלקה השכנה.
5. **שימור:** יש לשמר את האלמנטים הבנויים והפרטים שהשתמרו ולשלבם במסגרת התכנון המוצע:
6. **שימור המבנה הראשי (צפוני) במלואו:** יש לשמר המבנה ההיסטורי במלואו ולהציג בתכנון הנחיות לשיקומו המלא. אין לפגוע, להוסיף או לשנות את חזיתותיו הנצפות של המבנה ההיסטורי ויש לשמר את כל פרטיהן- פתחים, משקופים, עמודים, ארקרים וכל יתר פרטיהם.
7. **גרם מדרגות אבן:** יש לעשות שימוש חוזר במדרגות האבן בכל מקום שהוא
8. **גדר החלקה:** יש לשמור על גדר החלקה ולשקמה בהתאם לאופיה וגובהה המקורי, יש להסיר תוספות מאוחרות ולשמר את השער המקורי שהשתמר.
9. **תיעוד:** הוגש תיק תיעוד ברגע האחרון לפני הדיון בתכנית. יש להשלים ולאשר תיק התיעוד שהוגש מול מח' שימור. בהתאם לתיק התיעוד שיאושר ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור במבנה וכן ייקבעו האלמנטים שיותר להרסם ככל שיתאפשר ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודיים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו.
10. **קונסטרוקציה חדשה:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ההיסטוריים לשימור (למעט עבור חיזוק פנימי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.

11. **עיצוב חזיתות:** יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי אך אין צורך להעתיק את החזית ההיסטורית גם לאגפים חדשים לגמרי- אין להציע אבני פינה בולטות באגפים החדשים. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות.
12. **הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים:** יש להציג הפרדה אופקית ואנכית מתאימה בין ישן וחדש בעדיפות להפרדה מרחבית/גושית בין בינוי היסטורי לחדש. יש לפרט סוג העיבוד וגוון האבן בחזיתות הקיימות והמוצעות ולהימנע מיצירת פערים ויזואליים בולטים בין התוספת החדשה לקיים ומאידך יש לאפשר הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות. יש להגיש פרט מוגדל של אלמנט ההפרדה המוצע המתאים ומכבד את המבנה ההיסטורי.
13. **מרפסות:** יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות ההיסטוריות הקיימות/אחידות ומתאימות למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע. אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. ניתן להציע מרפסות דמה ע"מ לאפשר 'מרפסות סוכה' בתיאום עם מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
14. **מערכות ותשתיות:** מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.
15. **חוו"ד הנדסית:** מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. יש להגיש חוו"ד הנדסית- שימורית לבחינת היתכנות הבניה מתחת למבנים ההיסטוריים וייצוב המבנים והקירות. חוו"ד זו תוטמע בבקשת היתר ככל ותוגש.
16. **תשריט:** יש לסמן את המבנה ההיסטורי, את מבנה העזר (הדרומי), את המדרגות ואת גדר האבן של המתחם לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).
17. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים:
18. **הגדרת האלמנטים הנדרשים לשימור בחלקה:** המבנה ההיסטורי, גדר החלקה, החצר ההיסטורית ומבנה עזר היסטורי דרומי. כמפורט בסעי' ב'.
19. **הוראות להגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
20. **נספח הבינוי:** יש לסמן את כל האלמנטים ההיסטוריים שנדרשים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
21. **תנאים להיתר:** אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.
22. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
23. יש לתקן בתקנון בטבלה שבסעיף 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.
24. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
25. יש לקבוע סעיף חיזוק מבנים בהתאם לתקן 413.
26. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד, בבאות, תברואה, וחשמל.

27. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בניין, ומס' קומות.
28. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
29. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
30. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 31415 חלקות 10, 20.
31. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

רשמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 13 : 1331131

פרטי התכנית

מספר תכנית	1331131
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ויח"ד חדשות ברח חברת ש"ס 26, ירושלים.
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **גובה בינוי:** יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון-4 קומות בכל חתך וחלל גג רעפים ללא הגבהה בשימוש לכיוון לכיוון רח' חברת ש"ס.
2. יש לבטל את מעקה הגג המוגבה המוצע בגובה 2.65 מ'.
3. יש להציע גג רעפים על 2 המבנים בהתאם למרקם השכונתי ההיסטורי ויש להציע נסיגות למרפסות סוכה..
4. התכנית מתייחסת להיתר 2024/0196.00 שלא אושר. כל עוד לא יצא היתר בנייה מאושר הנתונים יתייחסו למאושר על פי התב"ע התקפה – 7 יחידות דיור ו-3 קומות. כך גם לגבי הסימון בתשריט וכך גם לגבי שטחי הבנייה. אין להציג בתכנית היתר שטרם אושר. יש לתקן.
5. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור.
6. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי.
7. יש לתקן בטבלה בסעיף 5 סך שטחי בניה מוצעים ל- 1,402 מ"ר.
8. קיימת סתירה בין טבלה 5 לבין סעיף 2.2.4. פעם מס' יחד מצויין כ-11, בטבלה 5-12 ובנספח בינוי מופיעות 13 יח"ד. יש לעדכן סך יח"ד ל-13. בסעיף 2.2.4 מדובר על תוספת של 3 יח"ד בפועל מדובר בתוספת של 6 יח"ד חדשות ולא 3 כפי שמצויין. יש לתקן בהתאם.
9. יש לסמן את כל התוספות המוצעות.
10. **שימור:** למבנה ההיסטורי חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית. יש לשמור על חלקי המבנה המקורי שהשתמרו. יש לנקות את חזיתות האבן המקוריות ממפגעים וגרפיטי ולהסדיר/להסיר תוספות בניה שאינן הולמות.
11. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
12. **מרפסות:** אין להציע מרפסת המשכית למלוא רוחב החלקה/מגרש (חזית דרומית-מערבית הפונה לרח' אברהם מסלונים)- יש להתרחק 50 ס"מ לפחות מכל פינת מבנה. אין להציע מרפסת פינתית או כל בינוי מעל לסמטה והשער ההיסטורי של שכונת מאה שערים.

13. סימון תוספות לפירוק: יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. בייחוד מעל לסמטה/שער היסטורי של שכונת מאה שערים (חזית צפונית-מערבית).
14. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי.
15. תנאים להיתר: אישור תיק התיעוד, הטמעת הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
16. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
17. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
18. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
19. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
22. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגישי התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

23. יש לסמן מבנה לשימור כנהוג בתשריט ובנספח הבינוי.

רשמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 14 : 1186584

פרטי התכנית

מספר תכנית	1186584
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה סבור כי לאור המכרז שפורסם על המתחם ולאור כל תכנית הכניסה לעיר שלא מאפשרת שימוש של מגורים למעט 15 אחוז דירות תומכות תעסוקה, הוועדה סבורה כי אין סיבה לחרוג ממדיניות רובע הכניסה לעיר ולכן יש לקבוע כי תמהיל השימושים המוצע בתכנית ייקבע בהתאם לתמהיל השימושים של הכניסה לעיר ויכלול שימושים של מסחר תעסוקה ומלונאות ויכלול רק 15 אחוז למגורים תומכי תעסוקה- כל מסמכי התכנית ייתקנו בהתאם.
2. **גובה בינוי:**
בהתאם לסיכום עם מהנדס העיר ופגישות רבות שבהם הוצגה התכנית יש לצמצם את מספר הקומות ל 25 קומות סה"כ וזאת לאור מיקום המגדל בסמוך למתחם הרכב הצפוני והקרבת ביניהם ולאור גודל המגרש.
3. **שימור:**
4. מטרת התכנית היא לרכז את הזכויות במגדל בקצה המזרחי של המתחם על מנת לשמור את שאר המבנים לשימור ללא תוספות. הרעיון מקובל באופן עקרוני בתנאי ששימור המבנים יהיה אכן נקי מתוספות ושיכלול חזיתות אחוריות וחצרות כפי שיפורט להלן.
5. מטרה נוספת של התכנית היא לייצר חזית מסחרית לכיוון הרחוב הדרומי האחורי הכולל את מסילות הרכבת. יצירת חזית מסחרית במקרה שלפנינו הינה מורכבת מכמה סיבות:
6. החזיתות האחוריות של המבנים לשימור אינן בקו 0 לכיוון המסילות. פרט למבנה אחד (E) שחורג מקו 0 ולכן קיים אילוץ להרוס את החריגה, שאר המבנים בנסיגה לא אחידה.
7. לחזיתות האחוריות ולחצרות יש ערך שימורי.
8. מפלס הרחוב הדרומי הינו במפלס נמוך יותר ממפלס רחוב יפו (פער משתנה של 1.60 מ' – 2.00 מ') ולכן החזית המסחרית לא תתאים למפלסי הבניינים לשימור.
9. **הפתרון למורכבות זאת צריך להינתן נקודתית בכל בניין כשבאופן עקרוני השאיפה היא לשמור את החצרות האחוריות והחזיתות האחוריות של חלק מהמבנים לטובת חצרות של בתי קפה במפלס מעט גבוה ממפלס הרחוב או ירידה הדרגתית בטראסות. נגישות אל החצרות המוגבהות תהיה דרך בניין E. אנו סבורים שמסחר לא חייב להיות כולו בקו 0 ובמפלס הרחוב ושהמורכבות הקיימת תהפוך את החזית המסחרית למעניינת ומגוונת. יש להמנע מקירות תמך ולייצר הפרדה מפלסית על ידי טרסות ופיתוח נופי אשר מאפשר גישה אל החצרות והמסחר.**

10. **להלן פירוט לגבי כל מבנה בנפרד:**
11. **מבנה C:** מיועד לטובת הציבור ע"פ תכנית מאושרת. המבנה הפך לקצה המערבי של המתחם לאחר הריסת מבנה A, B במסגרת היתר 2021/470.00.
12. שימור המבנה יהיה חלק משימור המתחם.
13. בתב"ע המאושרת נכללות הוראות מיוחדות למבנה לשיקום ושיפוץ ללא תוספת בנייה (סעיף 4.2.2/ג').
14. מבנה C הוגדר בתב"ע מאושרת כציבורי לטובת מרכז מידע/מרכז מבקרים, כשתנאי לאיכלוס המבנים האחרים יהיה שיקום ושיפוץ המבנה הציבורי.
15. המבנה הציבורי הוא חלק מהמתחם ויש להותיר את מחויבות היזם למבנה הציבורי כפי שאושר. יש להוסיף סעיף לתקנון.
16. בתב"ע מאושרת נקבע שחזית בניין A, B המפורקות ישמשו לבנייה מחדש של חזית מערבית אטומה של בניין C (4.3.2/ב'). יש לעדכן בתקנון.
17. צמד חלונות ממבנה A
18. יש לסמן בסימבול לשימור בתשריט.
19. הגמישות שנדרשה בתב"ע מאושרת לטובת תכנון הכיכר כבר אינה נדרשת מכיוון שהכיכר תוכננה בהיתר מאושר 2021/0470.00. יש להוסיף סעיף המבטל את הגמישות ומחייב שימור של המבנה.
20. יש להציע חצר מגוננת ונטיעות לטובת הציבור.
21. יש להציג חזית מערבית.
22. **מבנה D** – מיועד למסחר. מבנה בן 2 קומות. חזית אחורית הפונה למסילת הרכבת כוללת חזית אבן אדמדמה בעיבוד עדין עם מרפסות זיז להם מעקות בסגנון אר-דקו.
23. בתכנית מוצעת תוספת בחזית האחורית על מנת לאפשר חזית מסחרית בקו 0. **התוספת תסתיר את החזית ולכן יש לבטלה.**
24. **יש להשאיר חצר מגוננת במפלס אחד או מפלס מדורג כלפי הרחוב הדרומי. הפער המפלסי אינו גבוה בחלקה זו.**
25. **מבנה E:**
26. בהיתר 2021/470.01 הנמצא בשלבי אישור הוצעה הריסה ובנייה מחדש של החזית על קו 0. מחלקת שימור אישרה את ההיתר בתנאים. הבנייה של החזית הדרומית לא תוכל לחזור באופן מלא בשל שינויי המפלסים ובשל הייעוד המסחרי.
27. קומת הקרקע תוחזר עם שינוי בפתחים בקומת הקרקע. **יש להשתמש בפתחים מסחריים שפורקו במבנה A, B.**
28. הגישה למסחר בבניינים הסמוכים D, F, G, H תהיה דרך בניין E או באמצעות מדרגות או דירוג הטראסות.
29. מבוקשת תוספת קומה מעל האגף המערבי בן 2 הקומות על מנת להשוות את גובה 2 האגפים ולבנות גג רעפים אחד מעליהם. מקובל.
30. יש לבחון שימוש באבנים ופרטים שפורקו בבניין A, B ואוחסנו לבניית השלמת הקומה. יש להשתמש ברעפים היסטוריים מהאתר.
31. **מבנה F, G:**
32. סוכם כי יפורקו התוספות המאוחרות פרט למגדל המדרגות ובור המים. יש לבטל את הבינוי המוצע בחצר.
33. החצר תישמר כולל העצים ותשמש את המסחר לכיוון יפו כחצר מסעדה לדוגמא.
34. ניתן לאפשר גישה גם מצד המסילות באמצעות מדרגות וגישה נגישה דרך מבנה E.

35.	<u>מבנה H :</u>
36.	בסקיצה הראשונית הוצע ריחוף משמעותי יותר מעל המבנה. נראה שהשינוי ליצור גג שטוח מעל המבנה ההיסטורי מעט חוטא לרעיון הראשוני וסוגר את המבנה בתוך קופסא כך שרעיון הריחוף לא מובן. יש להציג חלופה אחרת.
37.	יש לשמור חזית אחורית כך שהגג המשוחזר ייתמך על ידה. החזית האחורית פונה אל אזור ציבורי והגיוני לשמור אותה גם אם היא נבלעת בבניין החדש. חזית זו תפריד בין האזור הציבורי לאזור הפרטי בקומת הקרקע. ניתן לשקול פירוק והרכבה של חזית זו.
38.	<u>בניינים J, K:</u>
39.	יש להדגיש את ההפרדה בין הקומות ההיסטוריות לחדשות.
40.	יש להציע חלופה נוספת. הגג הירוק מעל החזית לשימור צריך להיות נוכח גם בעיצוב החזיתות ויהווה הפרדה בין הישן לחדש. מומלצת נסיגה עיצובית בקומה זו. המפלס הירוק מהווה גישה למסלול גג מוצע מעל כל גגות מתחם הרכב. לפיכך המשכיות המסלול צריכה לבוא לידי ביטוי בקומה זו באופן מובהק יותר.
41.	יש להציג חזית מזרחית. יש להשתמש באבן ובפרטי הבניין שפורקו בבניין A,B
42.	<u>הערות כלליות:</u>
43.	יש להציג את כל החזיתות. הוצגה רק חזית צפונית.
44.	טיילת הגג המחברת בין כל המבנים במפלס קומה ג' היא רעיון מוצלח המאפשר הנאה מהמבנים לשימור. הטיילת מתחילה בקומה ג' של המגדל בקומה "רוקה" וממשיכה על גגות המבנים לשימור כולל מעבר בתוך גג הרעפים של מבנה E (במפלס מעט גבוה) ומתחבר בסופו לגג המבנה הציבורי C.
45.	טיילת הגגות מהווה בעין קומת הפרדה במגדל בין חזית הקומות ההיסטוריות לבנייה החדשה.
46.	קומת הטיילת בגג צריכה להיות קומה פתוחה ללא קירות על מנת לחזק את ההפרדה בין הישן לחדש ועל מנת להדגיש את טיילת הגג לכיוון הרחוב.
47.	יש להגדיר את הטיילת כזיקת הנאה לציבור.
48.	<u>תנאים למתן היתר:</u>
49.	שיקום המבנה והמתחם יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי נסיון בשימור בפועל.
50.	יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור.
51.	יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ולכלול חו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.
52.	יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.
53.	יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.
54.	תשריט – יש לתקן סימון קווי בניין, שימור וחזיתות מסחריות באופן מדויק לפי ההוראות שלעיל. קווי הבניין וסימון המסחר יותאמו לחזיתות המבנים לשימור פרט לבניינים שתחת המגדל המוצע.
55.	תיק תיעוד – הוגש תיק תיעוד מאד כללי. בעבר הוגשו תיקי תיעוד מפורטים הרבה יותר. יש לכלול אותם במסמכי התכנית.
56.	יש לסמן בהאטצ' סגול לשימור את כל החזיתות של המבנים פרט לחזית אחורית של בניין J, K בכלל מסמכי ונספחי התכנית.
57.	<u>הוראות התכנית:</u>
58.	יש לתקן טבלה 5 – אשר מציגה שורת חישוב שטח עירוני מעורב ס"ה לא נכונה
59.	יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה הבינוי.

60. שימור: לא הוגש עדכון להוראות התכנית לאחר התיקונים שנדרשו לנספח. יש להתאים להמלצות שלעיל. יש להוסיף הוראות שימור כפרק נפרד בהוראות התכנית. יש להוסיף סעיף תשתיות בתת הקרקע או מתחת למגדל בלבד. הוראות לגבי מרחבים מוגנים – בתחום המגדל בלבד. הוראות לגבי בורות מים – לשימור במידה וימצאו מתחת או בסמוך לבניינים לשימור. יש להוסיף הוראות הגנה על המבנים בזמן הביצוע והוראות לגבי חיזוקים. אין לדרוש חיזוקים למבנים לשימור מכיוון שיתכן ולא נדרש.
61. שימור: המבנים כוללים פרטים ייחודיים לשימור כגון פרטי אבן, ריצופים, ברזל, נגרות, רעפים ועוד. יש לשמור על כל הפרטים. במידה ויוחלט שלא ניתן לשקם את הפרטים יידרש שחזור מלא בטכנולוגיה מקורית. הריצופים יותקנו מחדש במקומם המקורי אם ניתן או באזורים ציבוריים ומסחריים להנאת ציבור רחב. יש להוסיף סעיף שמירה על פרטי בניין להוראות התכנית.
62. יש לבטל סעיף לעניין העברת זכויות בין תאי השטח בתכנית.
63. ישנו חוסר בהירות בהוראות התכנית בשימוש "עירוני מעורב" – יש להציג פירוט מספק לשימושים המוצעים בכלל המפלסים הקיימים והמוצעים.
64. תכנון המרחב הציבורי והגישה אל המבנה המערבי בחזית כיכר J יהיה בתיאום עם חברת "עדן" ועל פי הנחיות "טופוטק".
65. בתכנית המאושרת החלה הייתה דרישה למקם שירותים ציבוריים בתא שטח 5 יש להראות מיקום מוצע לשירותים הציבוריים בגבול התכנית, עדיפות לא במפלס הקרקע.
66. פתרונות תפעול: בהעדר חניון תת קרקעי במגרש המיועד למגדל - יש להציג את כלל פתרונות תפעול הבניין - כולל משטחי פריקה וטעינה, פתרון איסוף וסילוק אשפה, פתרונות אורור, שחרור עשן, גנרטור וחד"י, חניות אופניים וכד'. כל אלו יתוכננו בשטח המגרש בגבולות התכנית ולא ימוקמו במפלסי הקרקע ובשטחי המרחב הציבורי.
67. יש להציג מיקום רחבות כיבוי אש ותשתיות שונות (מים/ביוב לדוגמא) בתיאום עם המח' הרלוונטיות בהקדם העשויים להשפיע על תכנון וביצוע העבודות ברחוב יפו.
68. פתרונות לנגר וניקוזים יהיו בתחום המגרש וללא השפעה על מפלסי הקרקע והמרחב הציבורי.
69. יש להציג את תכנון הגגות הירוקים בהתאם להנחיות תב"ע הכניסה לעיר, כולל עומקי שתילה וניקוזים.
70. יש להציג עומקי שתילה תקינים עבור עצים המוצגים בתוכנית הנופית בקומת הקרקע בתיאום ואישור מח' התכנון.
71. יש להשלים חוות דעת איכות הסביבה לעניין הרקטיפייר של הרק"ל ממזרח לתכנית.
72. מפלסים:
73. נדרש תיאום מול צוות הכניסה לעיר ומחלקת שימור וטיפול במרחב הציבורי ליצירת רצף מפלסים מיטבי בכלל השטח הציבורי שבגבולות התכנית. הייתה לכך התייחסות מפורטת תחת סעיף שימור
74. כמו כן, יש לדרג את הפרשי המפלסים ולצמצם קירות תמך גבוהים כלפי דרום התכנית.
75. יש לסמן באופן ברור את המפלסים בתוך כל מבנה ובכל חצר. יש לסמן את קווי המתאר שלהם ולציין את גובהם.
76. כל תיאום המפלסים יתבצע בתיאום מול חברת "עדן" ומחלקת התכנון.
77. נדרשים עוד חתכי רוחב נוספים כדי לבחון את נושא פערי הגבהים. יש לציין מפלסים.
78. איכות הסביבה:
79. תנאי להפקדת התכנית יהיה להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.

80.	התכנית חלה בפוליוגון דרישה לבדיקות קרקע של המשרד להגנת הסביבה, יש לתאם מולם הגשת סקר קרקע היסטורי.
81.	יש להשלים את המסמך הסביבתי כמפורט להלן:
82.	עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הערות המחלקה.
83.	<u>המחלקה למדיניות התכנון:</u>
84.	<u>המחלקה לנגישות:</u>
85.	ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
86.	יש להטמיע את הערות מחלקת נכסים :
87.	יש לתקן את הוראות התוכנית ולמחוק את כל ההתייחסות לכך שהעירייה תפקיע את השטחים הציבוריים.
88.	במקום זאת יש להוסיף את סעיפי רישום הבאים:
	חלוקה ו / או רישום
89.	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
90.	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
91.	בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
92.	הפקעה
93.	לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
94.	יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
95.	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
96.	ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
97.	<u>תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד של מחלקות ותיאום תכנון נוסף ככל שיידרש:</u>
	צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף מבני ציבור, תברואה, מנח"י, חברת חשמל, רשות העתיקות, מחלקת מידע תכנוני, אגף שפ"ע (תחזוקת כבישים ומדרכות + מחלקת גננות), מדיניות התכנון, אגף תושייה.
98.	שליחת הודעות לחלוקות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

99. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
100. התקבל מסמך סביבתי מאת חב' אמפיביו. המסמך מאושר על ידי המחלקה ויש להשלים את הנושאים הבאים:
101. יש לערוך בדיקה מיקרו-אקלימית לבדיקת הצללות ורוחות.
102. יש לשים לב כי סעיף 4.1.2 א ס"ק 3.6 אוסר הקמת קולונדה בחזיתות החדשות של המבנים. פעמים רבות כאשר מתקיימת הגברת רוחות הפתרון למיתון רוח במפלס הולכי הרגל הוא באמצעות הקמת קולונדה בחזיתות. על כן, מבקשת המחלקה לבטל את הסעיף ולבחון את תוצאות מהירות הרוח ואת הפתרונות הנדרשים.
103. יש לבחון את משטר הרוחות גם על מעברי הגשרים המתוכננים מעל השביל המוצע.
104. תנאים להפקדת התכנית יהיו:
105. הגשת סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.
106. יש לתאם מולם הגשת סקר קרקע היסטורי לבדיקות קרקע של המשרד להגנת הסביבה.
107. השלמת המסמך הסביבתי כמפורט לעיל.
108. יש לערוך בדיקה מיקרו-אקלימית לבדיקת הצללות ורוחות.
109. יש לשים לב כי סעיף 4.1.2 א ס"ק 3.6 אוסר הקמת קולונדה בחזיתות החדשות של המבנים. פעמים רבות כאשר מתקיימת הגברת רוחות הפתרון למיתון רוח במפלס הולכי הרגל הוא באמצעות הקמת קולונדה בחזיתות. על כן, מבקשת המחלקה לבטל את הסעיף ולבחון את תוצאות מהירות הרוח ואת הפתרונות הנדרשים.
110. יש לבחון את משטר הרוחות גם על מעברי הגשרים המתוכננים מעל השביל המוצע.
111. יש לבחון ולערוך באופן מפורט חיזוי אקוסטי עבור שימושי המגורים המתוכננים.
112. הערות המחלקת איכות הסביבה להוראות לתכנית:
113. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל בתכנית יחויב בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן.
114. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה b.
115. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
116. יש לקבוע חיוב לייצור אנרגיה מתוך ממצאי סקר אנרגיה.
117. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
118. תנאי עבור שימושי המסחר והמלון, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעות הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין או לגג טכני הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים ובתיאום מול מחלקת שימור.
119. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוויר והמיזוג, הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד' של המסחר, המשרדים והמלון יהיו בקומות התת-הקרקעיות.

120. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

רפ"ר ח"מ

מנהלת הוועדה המקומית

רפ"ר ח"מ

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 15 : 1353739

פרטי התכנית

מספר תכנית	1353739
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	לייב יפה 52 - תוספת קומה לטובת יח"ד חדשה
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

- שטח התכנית יכלול רק את גבול חלקה 38. ישנם פערים בין שטח התכנית ושטח החלקה לשטחים המוצגים בטבלה 3.2 ובטבלה 5. שטח המגרש עפ"י המדידה והמוצג בטבלה 3.2 יהיה הקובע לעניין שטח המגרש לחישוב זכויות בטבלה 5.
- מדובר על תוספת קומה לבניין בן 4 קומות בהתייחס לרחוב לייב יפה, יש לתקן את מספר הקומות בהתאם בטבלה 5.
- יש לסמן את קווי הבניין על פי קונטור המבנה המוצע.
- בתכנית אב ארנונה מצוין כי גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.5 מ' באזור מתחם 4, מרצפה עד ריצפה, יש לצמצם גובה קומה בהתאם למדיניות.
- יש לתאם את פתרון החנייה מול אגף תושביה.
- יש לציין בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה
- יש להציג את פתרון האשפה בנספח הבינוי עפ"י ההנחיות המרחביות
- השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: תושביה- צוות בקרת תכנון תנועה, כבאות והצלה, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
- החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
- לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

- 13. בסעיף 1.6 יש להוסיף כפיפות לתכנית 5166-ב- תקן חניה
- 14. בסעיף 4.1.2.ה', יש לציין בסעיף ג' כי חריגה מגובה הבינוי ייחשב כסטייה ניכרת בנושא גובה בינוי.
- 15. בסעיף 4.1.1 יש להוסיף שימוש עבור מגורים.
- 16. בטבלה 5 תחת שימושים יש לתקן ולציין "מגורים".



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 16 : 1298678

פרטי התכנית

1298678	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
תוספות בניה רח' הלר 20 ג.מרדכי ירושלים	מהות הבקשה
2025/2	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תקודם מכוח סעיף 62 א א 16 ו 11 לחוק – הרחבות דיור עד 140 מ"ר לכל דירה בלבד עבור שטחים מרביים לכל דירה וחזית מסחרית בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. השימושים המותרים בחלקה יהיו מגורים ומסחר.
3. יש להפריד בטבלה 5 בין שטחי המגורים ושטחי המסחר.
4. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון.
5. החזית המסחרית המוצעת אינה אפקטיבית ואינה מייצרת אפשרות אמיתית למסחר – יש לתקן בתיאום עם מחלקת התכנון.
6. התוספת המוצעת לדירה 2 במפלס נמוך מהדירה אינו סביר תכנונית – יש לבטל שטח זה ולהציע הרבה בתיאום עם מחלקת התכנון במפלס הדירה.
7. המרפסות מעל למסחר בחזית הרחוב אינן תואמות לבינוי המוצע של המסחר מתחת יש לתקן בתיאום עם מחלקת התכנון.
8. יש להתאים את החתכים לתכניות בתיאום עם מחלקת התכנון.
9. הגדרות של החצרות בבניין פולשות לתחום דרך מאושרת – יש לסמן את כל הפיתוח והגדרות הקיימות בתחום הדרך להריסה במסמכי התכנית.
10. תנאי לתחילת עבודות של היתר הבניה הראשון יהיה הריסת כל הפיתוח והגדרות בתחום הדרך ופיתוח מדרכה בשטח זה.
11. היתר הבניה הראשון יכלול גם את המסחר המוצע בחזית הרחוב.
12. קוו הבניין בתשריט יותאם לתוספות המתוקנות.
13. לא ברור מדוע יש לעקור שני עצים שהינם מחוץ לקו הבניין. יש לשמר בשטח התכנית על 3 עצים בוגרי, או על ידי שתילה של עצים חדשים או על ידי שמירה של העצים המוצעים לעקירה.
14. בהתאם להערות של רישוי ופיקוח בטבלה שבס' 1.6: יש לצרף את תכנית 1348 וסוג היחס יהיה 'כפיפות'. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
16. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניין ובחלקות מצרניות לתכנית.
17. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

רפ"ר חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 17 : 1298298

פרטי התכנית

מספר תכנית	1298298
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת מגדל יוקרתי בשכ פסגת זאב-ירושלים
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לעניין החלטת הוועדה המחוזית בדיון , התכנית היא בסמכות הוועדה המחוזית ותנאי הסף נבחנו על ידי הוועדה המחוזית ולכן יש לבחון את הטענות של רשות מקרקעי ישראל על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.
2. גבול התכנית יורחב ויכלול מגרשים 304, 305 ביעוד שביל ציבורי מאושרים בתכנית 11647, על מנת לאפשר גישה לרכב לתחום התכנית מרחוב יום טוב עסיס. יעוד הקרקעי ישונה למגורים ד'. שטח השצ"פ המוצע בתכנית יגדל בהתאמה לשטח שמוסב. לשם כך, הועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.
3. יש לצרף לקו הכחול את השטח מדרום מערב ביעוד של טיפול נופי ולשנות את יעודו לשטח ציבורי פתוח כחלק מהשצ"פ מצפון וחיבורו לשצ"פ המוצע בתכנית.
4. בהמשך לנ"ל, החלקות ביעוד שביל בבעלות עיריית ירושלים. שטח התוכנית נמצא בגוש לא מוסדר והשטחים בבעלות עיריית ירושלים הינם מוסדרים. לכן לא ניתן לבצע החלפת שטחים על ידי תוכנית איחוד וחלוקה. תנאי למתן תוקף יהיה חתימה על הסכם רכישת הקרקע בין מגיש התכנית ואגף הנכסים.
5. התכנית מציעה בניין ברצף של מגרשי מגורים מאושרים בתכנית 11647. מוצע בניין מגורים בן 13 קומות מעל 5 קומות חניה ומחסנים ב – 504% בניה מרביים מעל הקרקע. היקף הבינוי המוצע יצומצם ל – 10 קומות מעל הכניסה הקובעת, בדומה למגרשים המצרניים, וזכויות הבניה יצומצמו בהתאם.
6. יש להציע בבניין מרפסות סוכה.
7. שטח ציבורי פתוח – תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.
8. קו בניין צדי ואחוריי יתוקן ל- 5 מ' מגבול המגרש, וקו הבניין הקדמי ל- 3 מ', בהתאמה למגרשים המצרניים.
9. יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 55 מ"ר.
10. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי.

11. יש להציג בתכנית קומת הקרקע והפיתוח את הכניסות למבני המגורים עבור הולכי הרגל, וגישה אל החניון התת קרקעי מתחום הדרך המאושרת.
12. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיות ופיתוח.
13. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
14. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
15. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
16. תכנית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
17. יש להוסיף להוראות התכנית הוראות לעניין עצים לשימור.
18. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לתכנית לעניין התחברות לדרך המאושרת, תכנון החניה והגישה אל החניה, טבלת מאזן חניה.
19. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, החניה תוצע בתחום המגרש ובתת הקרקע במלואה. יש לתקן בהוראות התכנית.
20. להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין החובה להכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.
21. לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
22. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
23. לקבל אישור המחלקה לאיכות הסביבה ולהטמיע בהוראות התכנית כתנאי להפקדה.
24. המבנים בשטח התכנית יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות, בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
25. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
26. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
27. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
28. התכנית תכלול סעיפי רישום והפקעה:
 התכנית תיערך עם הוראות רישום לפי פרק ד לחוק, יתווספו להוראות התכנית הסעיפים:
 תנאי להוצאת היתר בניה - יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
 חלוקה ו/או רישום
 מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה

- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
29. תנאי להיתר יהא קבלת אישור אגף נכסים.
30. תנאי להיתר יהיה הכנת תצ"ר.
31. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
32. יש להשלים חוות דעת מחלקות: בבאות, אגף תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע כבישים, שפ"ע עצים, אגף תוש"ה.
33. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
34. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
35. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
36. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

37. סעיף 1.5.7 – לציין מגרש 8 בתכנית 33381ב'.
38. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
39. סעיף 6.1.2 חניה – החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.
40. סעיף 7.2 - יש להגדיר זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים מיום אישורה.

נספח בינוי:

41. יש לתקן מפלסי תכניות המרתפים.
42. יש לסמן חתכים על גבי התכניות.
43. לא ברור מדוע מוצגים מחסנים מעל הקרקע בחתך ב-ב. יש לבטל.

רשמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 18 : 1094481

פרטי התכנית

מספר תכנית	1094481
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי תב"ע למגורים ומסחר מגרש "אמישראל" מתחם התחנה, ירושלים
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים בכל תא שטח ל- 350% בנייה מרביים מעל הקרקע בלבד, שטחי בניה אלו יכללו את כל הבינוי מעל הקרקע לרבות שטחי שרות ועיקרי מתחת לכניסה קובעת, יש להוסיף הערה בטבלה 5 כי שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו 350% בנייה בלבד בכל תא שטח- בתא שטח בייעוד מגורים ובתא שטח בייעוד דיור מיוחד.
2. התכנית מבקשת הקמת מבנה מגורים ומסחר/תעסוקה ללא תיירות. תמהיל השימושים לרבות ההיקפים יוצעו בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכנית האב - תמהיל שטחי הבנייה העל קרקעיים המרביים, עיקרי + שרות, בכל תכנית מפורטת יהא 65% למגורים, 25% למלונאות, 10% לשימושי מסחר הסעדה ומשרדים.
- * המחוזית קבעה כי תורחב הגמישות בתכנית האב בעניין אחוזי המלונאות ל- 25-45% מלונאות, במסגרת התכנון המפורט ניתן יהיה לבחון המרה של שטחי המלונאות לטובת שטחי תעסוקה.
3. יש להטמיע הוראות בינוי למגורים ותיירות על פי תכנית האב לעניין נפח הבינוי כי תכנית הבניה ב-5 קומות ראשונות תהיה בין 40-55% משטח המגרש. תכנית הבניה בקומות 6-10 לא תהיה גדולה מ-20% משטח המגרש. הבניה בקומות אלו תחולק כך ששטח מבנה בודד לא יעלה על 650 מ"ר. (סעיף 4.1.2 (ג) בתכנית האב) תכנית בניה בתת הקרקע תהא 80%.
4. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הוראות בינוי למלונאות (על פי סעיף 4.1.2 (ב) בתכנית האב) כי שימושי המלונאות ירוכזו במבנה, באגף נפרד, או בקומות שלמות, ולא יפוצלו בין קומות מבנה
5. התכנית מציעה שתי חלופות תכנון לפיתוח השטח קומות הקרקע והכניסה לחנייה. יש לפתח את חלופה מספר 2, זאת בשל חיבור של השצ"פ למסחר. יש להציג חלופה אחת כתנאי להפקדה.
6. השצ"פ המוצע בדופן המזרחית של התכנית יבוטל, יש להציע מעבר להולכי רגל ציבורי רציף מדרך בית לחם ברוחב של לפחות 3.5 מ' לשצ"פ המאושר בתכנית מס' 415992 המצרנית מצפון.
7. יש לוודא סנכרון והשתלבות עם כלל התוכניות באזור מתחם התחנה, יש לקבל התייחסות מחברת עדן שמתכללת את כל הפרויקטים של מתחם התחנה.
8. יש להטמיע סעיף בנוגע לקווי הבניין-
9. קווי בניין כלפיי הרחובות והשצ"פ יהיו מחייבים, תכניות מפורטות תקבענה כי הבנייה תהיה רציפה לאורך הרחוב. אחוז קו הבניין המחייב לא יפחת מ 60% מאורך המגרש.

10.	קווי הבניין כלפי רחובות ושצ"פים יהיו ככל הניתן קו בניין אפס. במידה וקווי הבניין כלפי רחובות ושצ"פים לא יהיה בקו בניין אפס, יוגדר המרווח הקדמי בין חזית הבניין לגבול המגרש עם הרחוב/ שצ"פ, כחלל ציבורי המאפשר תנועת הולכי רגל.
11.	קווי הבניין יכללו את כל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין.
12.	יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לנושא גובה הבניין, מספר הקומות, הוראות הריסה וקווי הבניין. פרוגרמה לצורכי ציבור:
13.	לפי תכנית אב מתחם הרכבת הישנה יש להפקיע במתחם ד' 35% משטח התכנית לצרכי ציבור, ולפיכך שטח ההפקעה יהיה 1,628 מ"ר. בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון נדרש להציע הפרשה מבונה בשטח של 191 מ"ר. השצ"פ המוצע יוחלף בשביל גישה שיתחבר לשצ"פ מצפון לתכנית, מכיוון דרך בית לחם שממערב. השביל יהיה החלק שעדיין לא הופקע במסגרת 35% ויהיה בגודל 191 מ"ר.
14.	בנוסף לסעיף קודם, נדרשת הקצאת שטח ציבורי בנוי בגודל של 385 מ"ר, עבור שימושי קהילה ורווחה, כגון דירות רווחה לעולים ובעלי מוגבלויות. הדירות ימוקמו באזור הדרום מזרחי ובקומות הנמוכות.
15.	יש לקבל התייחסות של הרשות לאיכות הסביבה לעניין מגבלות מרחק של שימושי מגורים, והשימוש הציבורי המוצע מתחנת הדלק הסמוכה ע"פ תמ"א 18. בנוסף נדרשת התייחסות לעניין מצב הקרקע לאור העובדה שהשטח שימש בעבר למתקני נפט.
16.	יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.
17.	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ללא תמורה, ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין. בינוי ופיתוח:
18.	יש לקבוע בהוראות התכנית את תמהיל יח"ד ולקבוע כי 20% מיח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 55 מ"ר.
19.	לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, ייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
20.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי חזית מסחרית כפי שהינה מסומנת בתשריט מצב מוצע הינה מחייבת וייקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
21.	קומת הקרקע תכלול חזית פעילה כלפי הרחוב ותהיה בנויה מחומרים שקופים. ככלל ימוקמו בחלקן הקדמי של קומות הקרקע שימושים ציבוריים: מסחר, הסעדה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ו/או לקבלת קהל (ברחובות ללא סימון חזית מסחרית), או שימושים משותפים לדירות המגורים, למלונות או למשרדים כגון לוביים, חללים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים, חדרי אוכל וכיו"ב). התכנון ימנע ככל הניתן מהפניה של קירות אטומים, שטחים טכניים וחומות גבוהות לרחוב או לשצ"פ.
22.	יש לאסור מגורים בכל הקומות הפונות לשטחים הציבוריים למעט כניסה ללובי מגורים- השימושים בכל הקומות האלה יהיו מסחר/ משרדים / שימושים ציבוריים המבנים. בכל מקרה לא יפנו גינות פרטיות לרחוב או לשצ"פ.
23.	גובה קומות המגורים יוצעו בגובה ברוטו של 3.5 מ' וגובה הקומות התחתונות המוצעות כקומות בגובה כפול יצומצמו ככל הניתן ביחס לטופוגרפיה הקיימת.
24.	תמהיל דיור:
25.	20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
26.	גודל יח"ד ממוצעת מוצעת גדולה מאוד ביחס למקובל (כ 150 מ"ר כולל ממ"דים), יש לצמצם את גודל יח"ד ממוצעת לעד 105 מ"ר כולל ממ"דים.
27.	תותר הצמדת דיוריות לכ- 20% ממספר הדירות המוצע, בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות חדשות של מינהל התכנון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיוריות יהיה בין 25-50

מ"ד בלבד, הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות, תכנון הדיוריות יקבע בהיתר הבניה. עוד יצוין בהוראות כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

28. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

29. יש לקבוע כי מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.

30. יש לקבוע כי שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

31. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.

32. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, במגרשים משופעים המבנים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מן הרחוב, ומפלסיהם יקבעו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. הפרשי מפלסים יבלעו במבנים, ויוקטן למינימום השימוש בקירות תומכים שאינם משולבים במבנה.

33. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך והשצ"פ המוצעים בתוכנית. יש לקבוע סטייה ניכרת לנושא זה.

34. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט, הנ"ל מתייחס לגדרות שאינן מוגדרות גדרות לשימור.

35. יש לתקן את סעיף 6.3 ולמחוק את המילה היועצות ולקבוע כי תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

נכסים:

36. יש לערוך את התוכנית כאיחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

37. סעיף 4.1.2 ד' זכות מעבר, יש לקבוע כי תנאי לטופס אכלוס היה רישום הערת אזהרה לטובת הציבור לנושא זכות המעבר.

38. יש להוסיף סעיף רישום והפקעה:

איחוד ו/או חלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

39. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי בהתאם לחוות דעת נכסים.

40. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

שימור:

41. יתכן ובתחום התכנית קיים חלק של מסילת הברזל של הרכבת ההיסטורית שהובילה לבית המדפיס ככל ותמצא/ו אלמנטים היסטוריים יש להעתיקם או לשלבם בבינוי המוצע.

42. הבניה תעשה באבן כמקובל בעיר ההיסטורית. חומרי גמר יהיו לפי רוח המקום ותתואם מול אדריכל העיר לעת מתן היתר.

עצים:

43. בתוכנית מסומנים עצים לעקירה אשר ייתכן כי ניתן לשמרם (לדוגמה העצים בחזית דרך בית לחם). יש להשלים תיאום מחלקות שפ"ע גננות, איכות הסביבה ואדריכל העיר.

44. בהתאם לתכנית האב יש לקבוע נטיעת עצים כמפורט:

א. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של עץ בוגר אחד שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל ועל שילוב בין עצים

גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'. העצים יינטעו בהיקף המגרש/ החצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש ו/או בחלק הפנימי של החצר במרחק של 6-8 מ' בין עץ לעץ. על פי רוב תהיה נטיעת עצים נשירים בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.

ב. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר 3" לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

45. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

תנועה וחנייה:

46. להשלים להפקדה חו"ד תכנית אב לתחבורה ורכבת ישראל.

47. יש לתאם את החפירה המוצעת מול רכבת ישראל בכל הנוגע לתת"ל 108.

48. יש לקבוע הוראה בדבר תקן חנייה לשימושי הקרקע המוצעים בהן, תקן חנייה למגורים לא יעלה על חניה אחת לכל יח"ד.

49. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לרבות שטח פריקה וטעינה עבור שימושי המסחר ועל כך תכתב סטיה נכרת.

50. יש לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון/פורטל, יש להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגוון פתוח לשמיים.

51. יש להגיש נספח תנועה כמקובל חסרים קווי זכות דרך, טבלת מאזן חנייה לא מתוכננת לפי תקן 5166ב', סימון חניות ע"פ שימושים וכו'.

52. בנספח התנועה חסרות תוכנית העמדה ותרשים סביבה של המקום.

53. הכניסה לחניון תבחן בשלב הרישוי ותתואם מול אגף תוש"ה.

תשתיות:

54. בתיאום עם אגף שפ"ע יקבע תנאי למתן היתר בנייה יהא:

55. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.

56. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.

57. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.

58. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה ולאשרו מול האגף.

59. יש לתכנן הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמלי.

60. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

61. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבינוי.

62. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

63. יש לתאם את נושא התשתיות מול חב' הגיחון בכל הנוגע למובל המופיע בנספח הבינוי.

איכות הסביבה:

64. המקום נדרש לבדיקת קרקע, עקב השימוש המזהם בשטח התכנית- שימוש בעבר של מתקני נפט ואחסון דלקים כיום. יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה ולקבל את אישורם ואת התנאים הנלווים (כגון סקר היסטורי, תכנית דיגום וכו').
65. יש להגיש בדיקת מיקרו-אקלים גם עבור רוחות בהתאם להנחיות.
66. יש לבחון כבר בשלב זה את ההשפעות הצפויות לתכנית מכביש דרך בית לחם.
67. תחנת דלק בסמיכות לתכנית
68. בסמיכות לתכנית קיימת תחנת דלק. המסמך הסביבתי התייחס לתחנה והציג רדיוס של 36 מ' (לאחר הפחתת 10% הקלה הנדרשת לאישור הוועדה) מרחק בינה לבין המגורים. בקומת הקרקע מוצע שימוש מסחרי בתוך הרדיוס על מנת להרחיק את המגורים כנדרש על פי תמ"א 18. יש להציג את הרדיוס גם בחתך אנכי על מנת לוודא כי גם קומות המגורים מעל לא ייכנסו לטווח הקירבה לתחנת הדלק.
69. כיון שע"פ ייעוד הקרקע וקו הבניין ניתן לבנות גם בסמיכות לתחנת דלק (ונספח הבנוי הוא רק מנחה) יש לקבוע גם בהוראות התכנית כי המגורים בפינה הצפון מערבית של התכנית יוכלו לקום רק מקומה/גובה X ומעלה.
70. הערות המחלקה לתכנית
71. כיון שהתכנית מוצעת באזור תעשייה העוברת התחדשות וישנם מקורות זיהום שקיימים כרגע בסביבת התכנית, יש להכניס הנחיה בשלביות הביצוע כי אכלוס המגורים יתאפשר רק לאחר פינוי כל מקורות הזיהום, הפסולת והפליטה הסובבים את התכנית.
72. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה של 2 כוכבים לתקן.
73. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה יהיה B וליחידת דיור חדשה יהיה C.
74. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
75. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה.
76. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
77. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
78. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
- 79.
- 80.
- כללי:**
81. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום וקבלת אישור אגף תוש"ה.
82. יש להשלים חו"ד איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
83. יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף של 7 שנים מיום אישור התכנית.
84. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
85. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בנין, קווי בניין ומס' קומות.
86. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
87. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
88. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
89. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
1. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

2. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ומעבר הולכי הרגל האמור לעיל בתיאום עם האגף למבני ציבור ושפ"ע.
90. התכנית תקבע יחס של כפיפות לתכנית 5166ב' ויחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
91. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
92. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לאיכות הסביבה, חח"י, שפ"ע גננות, תברואה, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
93. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
94. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
95. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
96. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם
- להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

97. יש לקבוע הוראות לגבי תנועה וחנייה בהוראות התכנית.
98. סעיף 6.1 ב' לא תותר חריגה של מרפסות לשטחים בבעלות ישכן למחוק סעיף זה.
99. יש לתקן סעיף 6.1 (ה) ולהדגיש כי סגירות חורף בתיאום אדריכל העיר והאגף לקידום עסקים.
100. יש להסיר מהתקנון את סעיף 4.1.2 (2).
101. יש לתקן את סעיף 4.1.2 ג (2) – קווי בניין: לשנות ל-60% מאורך החזית.

רשמי ח"י

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 19 : 1279264

פרטי התכנית

מספר תכנית	1279264
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם למגורים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה - מערב בית צפפה
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

1. התכנית סותרת וחורגת משמעותית מגובה הבינוי ואחוזי הבנייה המותרים במסגרת תכנית האב לשכונת בית צפפה. תכנית האב מאשרת בינוי עד 5 קומות, 180% בניה מרבים. התכנית מציעה פי 2 בגובה הבינוי וחורגת משמעותית מאחוזי הבנייה.
2. התכנית מצמצמת שטחים לצרכי ציבור המאושרים במסגרת התכניות התקפות.
3. התכנית משנה את מערך ייעודי הקרקע ומוסיפה היקפי בינוי משמעותיים ללא התייחסות להיבט הפרוגרמתי ומתן מענה ציבורי נדרש וביטול המוסד המאושר.
4. לא ניתן לקדם את התכנית במתכונתה הנוכחית. ככל שתוגש תכנית התואמת מדיניות שכונת בית צפפה, תיבחן התכנית.



מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 20 : 1358167

פרטי התכנית

מספר תכנית	1358167
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות, יח"ד והרחבות דיור ברח' עוזיאל 119 ירושלים
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א הוועדה המחליטה להפקיד את התכנית מהנימוקים הבאים :

1. הוועדה סבורה כי מדובר בתוספת לא משמעותית של יחידות דיור ותוספת קומות שמתאימה לאזור ולכן ניתן לאשר את התכנית להפקדה
2. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
3. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
4. הערה :
5. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
6. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה.



מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 21 : 1300367

פרטי התכנית

מספר תכנית	1300367
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה בדיוור מוגן "בית ברט" בדרך חברון 56, ירושלים
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יש לשנות את ייעוד הקרקע המוצע מדיוור מיוחד לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולקבע במסגרת השימושים המותרים שימוש של דיוור מוגן בלבד עם חזית מסחרית.
 2. לאחר תיאום מול המח' לתושבים ותיקים עלה צורך בהקמת מח' סיעודית. בהתאם לכך, יש להציע מח' סיעודית אשר הקמתה תחויב במסגרת הרחבת הדיוור מוגן.
 3. מכיוון שמדובר דיוור מוגן פעיל אשר חלק מהאגפים שבו מוצעים להריסה ובנייה מחדש, יש להציג את הפתרונות עבור הדיירים לתקופת הבנייה. יש להציג את שלביות הבנייה למול אותם פתרונות כתנאי להפקדת התכנית.
 4. חזית מסחרית :
 1. החזית המסחרית המוצעת כלפי דרך חברון תוגדר כמחייבת. היקף המסחר יוצעו בהיקף מקומי.
 2. יש להפריד את השימושים בטבלה שבסעיף 5, עפ"י שימושים תוך קביעת היקפי בינוי עבור המסחר בנפרד.
 5. קווי בניין : יש לסמן קו בניין תת קרקעי כללי עבור הבינוי המוצע בתת הקרקע באופן מלא. בינוי עילי המוצע מתחת לכניסה הקובעת יוצע בתחום קווי הבניין העיליים המוצעים.
 6. המרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין בלבד בהתאם לכך סעיף 4.1.2(א')/4, בהוראות התכנית יבוטל.
- תנועה וחנייה :
7. נדרש בחינה של תנועה התנועה והחנייה מול אגף תושבי"ה ותכנית אב לתחבורה תוך התייחסות לבקשת תמ"א 38 המקודמת במבנה הסמוך מצפון ברח' דרך חברון 54.
 8. במסגרת התיאום מול תושבי"ה, נדרשת בחינת חלופה של ירידה לחניון התת קרקעי באמצעות רמפה ולא באמצעות מעלית רכב כפי שמוצע.
 9. פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש בלבד ובתת הקרקע באופן מלא עפ"י תקן.
 10. כלפי דרך חברון יש לוודא כי המדרכה תוצע ברחוב של לפחות 3.5 מ'. במידת הצורך תוצע הרחבת זכות הדרך על חשבון שטח התכנית.
- בינוי ופיתוח :
11. עצים – בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים. עפ"י סקר העצים מתאריך 15/08/24 קיימים 83 עצים בוגרים מתוכם מוצעים לכריתה 54 עצים. יש לצמצם את תכנית הבינוי בתת"ק. בתיאום עם אגף שפ"ע, כדי לשמור לפחות על העצים הבוגרים בגבולות המגרש תכנון יעשה תוך שימור ושילוב העצים בבינוי המוצע.
 12. יש לשמור על גדר אבן נמוכה משולבת גינון כלפי רחוב יחזקאל מרטון.

13. מפלס הכניסה הקובעת או מפלס הקומה המוצעת במפלס רח' יחזקאל מרטון יוצע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
14. הבניה תעשה באבן כמקובל בעיר ההיסטורית. חומרי גמר יהיו לפי רוח המקום. תיאום יעשה מול אדריכל העיר לעת מתן היתר.
15. בהתאם לחוות דעת מח' נגישות, יש לבטל את סעיף 6.2.1(6), בכל הנוגע לקביעה כי תנאי להיתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
16. מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד.
17. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
18. הבינוי המוצע להריסה בתחום התכנית יוגדר כתנאי לתחילת עבודות.
19. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
20. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו במסגרת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.
21. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

איכות הסביבה :

22. יש להתקין מתקני השהייה ו/או החדרה בכון בורות חלחול, תעלות חלחול, מאגרים תת מרתפים אשר יאפשרו את קליטת הנגר בתחומי המגרש בנפח הנדרש ולפרקי הזמן הנדרשים.
23. יש לשמור על הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.
24. חדר השנאים המתוכנן יהיה טמון בקרקע ולא כמבנה נפרד ולא על הגג.
25. מיקום מתחם החומרים המסוכנים ימוקם במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור ובמרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון.
26. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הבריכה והמערכות הנלוות לה.
27. ניתן להסיר את סעיף 6.2.1.5 ה של בניה ירוקה להלן : " תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה הצגתו של מסמך המציג את הטמעת עקרונות תקן הבניה הירוקה בתכנון המבנה. הכנת המסמך, תתואם מראש אל מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כאשר אישורה למסמך ולהטמעתו בתכניות המבנה יהיה תנאי לאישור התכנון. לחילופין, ניתן יהיה להתעיד את המבנה לתקן 5281 אל מול מכון התעדה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. " הנחיות אלו כבר כלולות בתקנות הבניה.
28. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת מסמך סביבתי, עם התייחסות לרעש ואקוסטיקה ולזיהום אוויר מדרך חדרון הסמוכה, בשלב הקבע. לשם כך ניתן להיעזר בנתונים של בדיקות שנערכו לרכבת הקלה המתוכננת באזור.

נכסים :

29. תנאי להפקדת התוכנית פינוי הפלישה והשבת המצב לקדמותו בנכס עירוני 196 גוש 30013 חלקה 80.
30. תנאי למתן היתר בנייה אישור אגף נכסים להשבת נכס 196.
31. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 14 חדירה קונסטרוקטיבית לשטחים בבעלות עיריית ירושלים לא תותר שימוש בשטחים בבעלות עיריית ירושלים ללא אישור אגף הנכסים יש להוסיף בתנאים להיתר אישור אגף הנכסים.

כללי :

32. שלביות ביצוע : הבינוי יוצע בהיקף אחד.
33. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
34. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי.
35. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלה והטמעת חו"ד הבאות : כבאות, מח' תכנון מבני ציבור, תברואה, נכסים, חברת חשמל, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תכנית אב לתחבורה, , תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.
36. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
37. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית :

38. בטבלה שבסעיף 5 יש לקובע את מס' הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת עפ"י המוצע בנספח הבינוי.

נספח בינוי :

39. יש להציג תכנון של החזית המסחרית המוצעת.

רשמי ח"ס

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 22 : 1367325

פרטי התכנית

מספר תכנית	1367325
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת מבנה והקמת מבנה ברחוב רמת הגולן 7, ירושלים
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **מדיניות** – שכונת רמת אשכול עוברת הליך של עיבוי וציפוף בעיקר ע"י תכניות במסלול של תמ"א 38/1. הבניין המוצע להריסה מוקף בבניינים אשר נמצאים בהליך תמ"א 38/1 בשלבים שונים ואף חלקם נבנו. במבנים אושרו תוספות עד 7 קומות עם מגבלות בפתרונות חניה וללא הפרשות לצורכי ציבור. התכנית הנ"ל מקודמת בהליך של הריסה ובניה ומציעה בנין חדש של 8 קומות עם פתרון חניה תת קרקעי. הבינוי המוצע סביר בהיקפו ומקובל לסביבה המתחדשת.
2. **קו בניין**
3. התכנית מציעה בינוי בקרבה יתרה כלפי חלקת מגורים מס' 179 בחזית המזרחית, לא מקובל. יש לצמצם את הבינוי בחזית זו ולשמור על מרחק של 5 מ' לכל הפחות מגבול החלקה. מאחר ומדובר בחלקה יחסית קטנה ועל מנת להגדיל אפשרויות בינוי, ניתן להסיט את הבינוי לכיוון מערב ולאפשר קו בניין אפס בחזית המערבית לרחוב מבוא די זהב ותוך שמירת מדרכה ראויה של 3 מ' לכל הפחות.
4. קו בניין תת קרקעי – הבינוי בתת הקרקע מוצע כמעט במלוא התכנית. אין מניעה לאפשר קו בניין אפס בתת הקרקע ובתנאי שהבינוי המוצע ישאיר קרקע פנויה מבינוי עפ"י הוראות תמ"א 35 לטובת חלחול מי נגר ונטיעת עצים חדשים.
5. **עצים** – התכנית מציעה עקירה של 7 עצים בתחום המגרש.
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת סקר עצים ואישורו ע"י פקיד היערות.
7. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ.
8. יש להציע רצועת גינון עם שתילת עצים בחזית הקדמית כלפי רחוב רמת הגולן.
9. **תכנון**

10. התכנית מציעה העמדה לא מיטבית של המבנה כלפי רחוב רמת הגולן עם חצרות מונמכות כלפי רחוב זה על מנת להרוויח קומת מגורים נוספת אשר מתקבלת כפחות איכותית. יש להימנע מחצרות מונמכות כלפי הרחוב הראשי ולהציע פיתוח שטח במישור הרחוב רמת הגולן.
- יש להימנע מדירות מתחת למפלס הרחוב אשר מאווררות ע"י חצרות אנגליות ולהציע יח"ד איכותיות מעל מפלס הרחוב.
11. התכנית מציעה כניסה ראשית לבניין מתוך פינה עורפית בחזית הדרום מזרחית ולא מרחוב ראשי, כניסה מסורבלת ולא מזמינה. יש להפנות את הכניסה הראשית לכיוון רחוב ראשי רמת הגולן, הכניסה תהיה מונגשת ממפלס הרחוב.
12. חניון - התכנית מציעה כניסה חיצונית לחניון תת קרקעי שלא מתחת לבניין המגורים וע"י כך נוצר מופע תכנוני בעייתי אשר מצמצם את התכסית והאפשרות לתכנון חצרות עבור שטחים ציבוריים מבונים. רמפת הכניסה לחניון תוצע כחלק ממסת הבינוי עם מיסעה חיצונית מינימאלית ככל הניתן.
13. יש להימנע ממרפסות פניות דוגמת מפלס +3.40 חזית דרום מזרחית.
14. **הפרשות מבונות** – התכנית אינה מציעה הפרשה מבונה לצרכי ציבור למרות שהיא מייצרת ביקוש – 24 יח"ד חדשות, סה"כ 32 יח"ד. כמו כן, בשכונת רמת אשכול נוספו לאורך השנים מספר רב של יחידות דיור שלא קיבלו מענה לצרכים ציבוריים. לאור נתוני התכנית, תוספת יח"ד המוצעת, זכויות הבנייה המבוקשות וצרכי השכונה, נדרשת הפרשה ציבורית כדלקמן: כיתת גן ילדים בשטח של 130 מ"ר בנוי + חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר. ניתן לקרות עד כ-75% מחצר גן הילדים.
15. בהמשך לבקשת היזם וכדי שלא לפגוע בכלכליות של הפרויקט ניתן להוסיף קומה נוספת לבניין בתמורה לגן הילדים המוצע בקומת הקרקע.
16. יש לתאם את מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ולקבל את אישורם הסופי.
17. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.
18. בנספח הבינוי יש להציג את ההפרשה המבונה ושטחי החצרות, תוך ציון מפורש של גן ילדים.
19. יש להטמיע בסעיף 4.1.1 (שימושים) את השימוש לגן ילדים.
20. יש להוסיף סעיף רישום להפרשה המבונה:
21. בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.
22. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:
23. 1. בתא שטח מספר _____ תבנה כיתת גן בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון: טיפת חלב בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.
24. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה.
25. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה

26. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.
27. רישום שטחים מבונים
28. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור:
29. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
30. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
31. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
32. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:
33. הפקעה
34. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
35. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
36. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
37. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
38. **תקן חניה** - התכנית מוצעת באזור עם תקן חניה גבוה. אומנם התכנית מציעה חניון תת קרקעי, אך נראה כי מס' המקומות המוצע אינו עומד בתקן הגבוה. יש להציע מקומות חניה עפ"י התקן המלא ובכפוף לאישור אגף תושי"ה.
39. **מתקני אשפה ותשתיות** – התכנית מציעה פתרון אשפה עם נצפות לרחוב, לא מקובל. הפתרון יתואם בשלב היתר הבניה בהתאם להנחיות מרחביות.
40. **הערות גרפיות**
41. שטח המגרש בסעיף 3.2 אינו תואם לשטח המגרש בתשריט מצב המוצע ובטבלה 5, יש לתקן.
42. יש להסיר סעיף 4.1.2.א. 1 כי יותר בינוי מבנה חדש עפ"י עקרונות מסמכי התכנית.
43. יש להסיר סעיף 4.1.2.א. 4 כי תינתן גמישות לגובה קומה במבנה - הגמישות תהיה לפחות 4 מטר גובה קומה.
- אין להציע גובה קומה מעבר ל-3.5 מ' ברוטו - בהתאם להנחיות המרחביות.
44. יש להסיר את כל סעיפי החניה 4.1.2.ה ולציין כי מס' מקומות חניה יהיו בהתאם לתקן המאושר לעת קבלת ההיתר.
45. יש לתקן את סעיף ההנחיות המיוחדות לעניין מי נגר סעיף 4.1.2.ו באופן הבא: להסיר את המשפט כי "הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי" ולציין כי הפתרון יינתן בתחום החלקה בלבד. יש להסיר את המשפט הבא "הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשגרת שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% ולציין כי פתרון לחלחול מי נגר יהיה בהתאם להוראות תמ"א 35.
46. **חוו"ד גורמים** – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, איכות הסביבה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע תחזוקה + גננות, תושי"ה.

47. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
48. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

רנן חייק

מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 23 : 1350594

פרטי התכנית

מספר תכנית	1350594
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שיפור בינוי לצורך מימוש זכויות - התחדשות עירונית, יצחק שדה 16-17
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

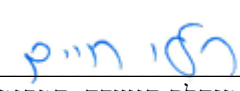
החלטת הועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית, ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. ניתן לקבל את התכנון המוצע הכולל תוספת קומות ויח"ד ללא תוספת שטחים מעבר למאושר בתכנית 1002054. זאת על מנת לאפשר מיצוי זכויות הבנייה בתכנית התקפה.
2. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
3. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
- החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
4. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 24 : 1190362

פרטי התכנית

מספר תכנית	1190362
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד בגילה רח' לשם
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מאחר והמגרש נמצא בסמיכות לציר הרק"ל ומכיוון שמוצע דיור להשכרה ארוכת טווח כמענה להתחדשות העירונית המקודמת בשכונה ניתן לאפשר את היקף הבינוי המוצע. לאחר תיאום מול עורך התכנית הוגשה חלופה אשר מציעה את השצ"פ המוצע במפלס רח' השליו, שינוי המיקום של השטח הציבורי הבנוי באותו מפלס ויצירת דופן מסחרית לציר הראשי חלופה זו מקובלת תכנונית בכפוף להערות להלן :
2. תכנון השצ"פ בת.ש 102 למפלס רחוב השליו מקובל וראוי כאמור. בשל תכנון השצ"פ מעל קומות חניון תת"ק, נושאי איכות הסביבה בדגש על פליטת מזהמים מקומות החניון יבחנו ויתואמו מול מחלקת איכות סביבה בשלב היתר הבניה .
3. ההפרשות המבונות הנדרשות להלן יוצעו גם במפלס השצ"פ ובמפלסים שמעל.
4. בקומת הקרקע לכיוון הרחוב תוצע חזית מסחרית פעילה ומחייבת.
5. רצועת השצ"פ הצרה המוצעת בת.ש 104 ושטח השצ"פ הקטן בת.ש 103, אינם יעילים רגולרית. יש לייצע שטחים אלו לטובת הרחבת דרך
6. יש להגדיל את היקף יח"ד הדיור להשכרה ל-25 % מסך יח"ד המוצעות בתכנית לתקופה של לפחות 20 שנה.
7. יש לקבוע בצורה ברורה את מספר יחידות הדיור ל 204 כמבוקש ולא כפי שמופיע כ 180 יחידות דיור מינימום. יש לקבוע כי 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו בשטח מרבי של 55 מ"ר ולפחות 40 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
8. סעיף 6.4.1 קרן תחזוקה – יש לתקן סעיף זה. יש לקבוע במסגרת קביעת יח"ד המוצעות. מספר יח"ד מותנה לטובת קרן תחזוקה ארוכת טווח.
9. **פרוגרמה לצרכי ציבור :**
לפי התכנית המאושרת נקבע שטח ציבורי עבור שימושי תרבות ופנאי - מרכז למחול בהיקף של 530 מ"ר . יש לציין בפירוש שטח זה מתוך השטח הציבורי המוצג במסמכי התכנית, גם בהוראות וגם בנספח הבינוי, על מנת להציג בצורה ברורה מהו השטח הציבורי הנוסף המוצע בתכנית זו. יש לוודא שהקומה בה מוצע המרכז למחול מספיק גבוהה עבור פעילות זו.
10. עבור התוספת המוצעת בתכנית, יש להקצות שטח ציבורי בהיקף של כ-600 מ"ר, בנוסף לשטח הציבורי המאושר מתוקף תכנית 11382. שטח זה ישמש לשימושי חינוך ורווחה, כגון שלוחה של השירות הפסיכולוגי החינוכי, אשר נדרשת בגילה. יש להדגיש שכיום על מנת לקבל שירות תושבי גילה צריכים להגיע לנכס שכור ברח' פייר קניג. בנוסף נדרשים 20 מקומות חניה עבור השטח הציבורי.
11. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים (מנח"י – לעניין השירות הפסיכולוגי החינוכי, מעבר לתיאום מול אגף תרבות לגבי השטח הציבורי המאושר למרכז מחול). בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. בהתאם לצורך, ייתכן שהשטח הציבורי יחולק לשתי קומות.

12. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
13. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
14. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין."
15. יש לבטל את סעיף 4.1.2.ה לעניין גמר השטח הציבורי.
- תנועה וחנייה:**
16. ניתן לאשר תקן חנייה מופחת 1:1 בשל הקרבה לציר רק"ל.
17. יש לתאם את חתך רחוב השליו ורחוב הלשם מול תושבי"ה.
- נכסים ורישום:**
18. לא ניתן לרשום בבית משותף מגרשים ביעודי ציבורי, אלה רק ברישום תלת ממדי שניתן לרישום רק בקרקע מסודרת.
19. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
20. חלוקה ו/או רישום בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
21. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
22. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית.
23. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
24. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים.
25. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
26. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
1. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
2. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
3. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
4. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
5. חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
6. חדר הדיירים ימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
27. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
1. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
2. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
3. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
28. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
1. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
2. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
3. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
4. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
5. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
29. בנייה ירוקה: יש לעמוד בדרישות בנייה ירוקה עם ציון מינימום של שלושה (3) כוכבים.
30. תנאי להפקדה: כל מבנה בתחום התכנית יבנה על פי תקן בנייה ירוקה עם ציון מינימום של שלושה (3) כוכבים.
31. סקר פוטנציאל יצור אנרגיה במבנה: יוגש למחלקה לאיכות הסביבה סקר פוטנציאל יצור אנרגיה במתחם. הסקר יכלול ניתוח פוטנציאל התקנת סולארים על גג המבנה ועל גג המסד, והתקנת מערכות יצור חשמל על חזיתות המבנה.
32. שלביות ביצוע:
33. תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהיה הגשת פיתוח שטח השצ"פ ואישורו ע"י אגף שפ"ע גננות.
34. תנאי לטופס אכלוס הקומות המוצעות בתכנית, יהיה ביצוע השצ"פ בפועל.

35. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
36. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
37. יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה
38. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות, איכות סביבה, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תוש"ה תנועה וחנייה, תועלות ציבוריות, מידע (עדכני).
39. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת הודעות בדואר רשום לבעלי הענין בתחום שטח התכנית והנחת מודעות בתיבות הדואר של בעלי הענין בחלקות המצרניות.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות טכנית

40. סעיף 4.1.2 ב' ס"ק 11 – לא מקובל להוסיף בנוסף לקומות המגורים עוד 2 קומות טכניות. יש להציע מתקנים טכניים בתת הקרקע. יש להסיר סעיף זה.
41. סעיף 4.1.2 ב' ס"ק 12 – קומות הגלריה המצוינות כן תיכלל במספר קומות המגורים המתווספות. יש לתקן בהתאם.
42. סעיף 4.1.2 ד-3 מצוין: "תותר סטייה של 120 ס"מ +/- במפלס ה-0.00". לא ברורה דרישה זו. הבנוי יוצע במפלס רחוב.
43. סעיף 4.1.2 ה – נושא העברת ההפרשה המבונה לעיריית ירושלים תיבחן במסגרת תנאי הסכם טרום תב"ע. יש לבטל סעיף זה.
44. סעיף 4.1.2 ו' – לא ברורה קטגורית "דיוור מכליל" יש לבטל סעיף זה ובמקומו יש להטמיע להלן:
45. 80% מיח"ד המוצעות יוקצו לטובת דיוור להשכרה לטווח 20 שנה.
46. סעיף 4.1.2 ז' – המרפסות יוצעו בתוך קווי הבנין, ללא חריגה. יש לבטל סעיף זה.
47. סעיף 4.2.2 א – בהתאם לנ"ל לביטול ייעוד השצ"פ בתאי שטח 103 ו 104. יש לציין סעיף זה לת.ש 102 בלבד.
48. טבלה 5 – בהתאם לתיקון מס' יח"ד. כאמור יש לבטל סעיף 1 קטן וס"ק ו'.
49. יש לבטל ס"ק ט' – לא ניתן לאשר ניווד שטחים מעיקרי לשיורת מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
50. יש לעדכן ס"ק כ' – לא ניתן לאשר תכנית תת"ק ב 100%. יש לצמצם קו תת"ק ב 3 מ' מכל חזית, לטובת שתילת עצים בתחום החלקה. יש לשמר בהתאם עומק אדמה גננית עד 1.5 מ'.
51. ס"ק יד – על פי הוראות רישוי, מרפסת כלואה בין 3 קיות נחשבת בשטח עיקרי. יש לבטל סעיף זה.

מידע ורישום

כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות למגורים על גבי בניין קיים, שצ"פ, ותוספת שטח בנוי לשימוש ציבור, התכנית מבקשת לשנות חלק מיעוד ממגורים ומבנים ומוסדות ציבור שנקבע בתכנית 11382 לשצ"פ. התכנית חלה על חלקה 87 בגוש 28052, מדובר בגוש שומה.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות ההבאות:

תנאים בהליך רישוי:

- יש להשמיט את סעיפים 1-2.

הפקעות לצרכי ציבור

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המובנות, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.

בדיקה מול תצ"ר:

- חלקה 87 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1027/2016 הרשומה מתאריך 08.03.2017.

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר.
יש לעדכן את התשריט המוצע החתום דיגיטלי במערכת במבא"ת בהתאם לתשריט המוצע העדכני.
יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

רפ"ר ח"מ

מנהלת הוועדה המקומית

רפ"ר

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 25 : 1364629

פרטי התכנית

מספר תכנית	1364629
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה והרחבות זיור כנרת 5
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גובה בינוי: יש לצמצם גובה בינוי בהתאמה למדיניות מע"ר צפון – עד 4 קומות וגג רעפים ללא הגבהה.
2. גג רעפים: יש להציע גג רעפים בגובה תקרת הקומה הרביעית ללא הגבהת מדלפות.
3. גג הרעפים יתוכנן על כל הגג ושיפועיו ע"פ הגג המקורי בתיאום עם מח' השימור.
4. כלל המתקנים הטכניים יוסתרו בחלל הגג.
5. הוראות התכנית:
6. יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת לקו הבניין, גובה הבינוי ומס' הקומות.
7. יש לקבוע הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.
8. בטבלה 5 - נדרש לבטל "מרפסות בנוסף לשטח עיקרי" היות ואין בשטח המגרש מרפסות מקורות.
9. יש לתקן את גודל המגרש בטבלה 5 בהתאם למדידה ולסעיף 3.2.
10. יש לקבוע קווי בניין בתשריט ובנספח הבינוי – בהתאם לתכנית המאושרת והתוספות המוצעות .
11. יש לקבוע קו בניין נפרד למרפסות זיזיות בחזית אחורית בהתאם למרפסות המאושרת.
12. יש לסמן להריסה את כלל עבירות הבנייה שבתחום התכנית.
13. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
- 14.
15. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר בשטח התכנית והשלמת חוו"ד מחלקת תברואה.
16. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה של מגיש הבקשה להיתר.
17. הבניה תבוצע בהינף אחד.
18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים. הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.

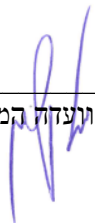
הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

20. יש להסיר את סימון המרתף כמוצע בנספח הבינוי.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 26 : 1364272

פרטי התכנית

מספר תכנית	1364272
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה והרחבות יח"ד קיימות ברח הבוכרים 31, ירושלים.
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. גובה בינוי- למגרש זה קיימת בקשה לתמ"א 38 שהועברה למחלקת רישוי עם המלצה לבינוי של 5.5 קומות וגג שטוח בחריגה של חצי קומה מעבר למדיניות כאשר באיזור זה המדיניות היא 5 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. בתוכנית זו מוצע בינוי של 6 קומות וגג רעפים מוגבה ב- 1.2 מ'. נדרש לצמצם בינוי ל 5 קומות וגג רעפים ללא הגבהה או 5 קומות וחצי כפי שאושר בהמלצת מהנדס העיר במסגרת בקשה לתמ"א 38.
2. היות ותיק זה עולה לוועדה והמסלול שנבחר הינו שינוי תב"ע נקודתית, יש לגנוז את תיק התמ"א.
3. קו בניין- הוצע קו בניין 0, אשר אינו אופייני לחתך הרחוב. קו הבינוי לרחוב יהיה בהתאם לבינוי הקיים והאופייני בחלקות המצריות הפונות לרחוב הבוכרים- נדרש לצמצם. קו בנין אחורי יהיה 3 מטר וקוי בנין צידיים יהיו בהתאם לבינוי הקיים למעט מרפסות זיז
4. חניה- מוצע ביטול של 4 מקומות חניה בתחום המגרש ותוספת של 3 מקומות חניה בתחום הדרך בחזית המגרש-מקובל המגרש נמצא כ-200 מ"ר מציר רק"ל בר אילן
5. ביטול הפקעה לדרך- מקובל מאחר ומפרץ החניה אינו אופייני לרחוב וקוטע את רצף החניה הקיים לאורך הרחוב.
6. מרפסות – מוצעות מרפסות מעל דרך אשר לא אופייניות באיזור זה מאחר ורוב הבינוי במקטע זה של הרחוב כולל המרפסות הינם בתחום החלקה. ניתן להבליט את המרפסות בהתאם למאושר בחלקה המצרית מס' 92.
- אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות הצד. ניתן להציע מרפסות דמה ע"מ לאפשר 'מרפסות סוכה'. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
7. פיתוח שטח- אין לשנות מפלסי הקרקע הקיימים ביחס לחלקות המצריות.
8. גג רעפים: אין להגביה מדלפות הגג מעבר למפלס תקרת הקומה העליונה. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
9. קומת קרקע – מוצעים שטחים עקריים בגובה קומה של 2.20 מ' – נדרש להנמיך את גובה הקרקע בהתאם לתקנות. בנוסף בקומה זו מוצעים 2 משרדים ומסחר.
- שני המשרדים המוצעים הינם ללא אוורור חוץ כלל – לא מקובל ונדרש להעמיק את המסחר המוצע במקומם.

10. מיגון – מוצע ממ"ס בקומת המרתף עבור המסחר- בכפוף לאישור הג"א.
כמו כן מוצע פיצול יח"ד בקומה החמישית ועליית הגג שלא בהתאם לכלל הקומות. ב-2 יח"ד המפוצלות מוצע ח. מחוזק – לא מקובל מאחר וללא פיצול כל יח"ד הדיור יקבלו ממ"ד תקני.
נדרש לבטל יח"ד אלו.
11. חתכים- בקומות החדשות מוצע גובה קומה של מעל 3.5 מ' ברוטו רצפה רצפה- מאחר וכבר במסגרת בקשה לתמ"א 38 מוצעת חריגה של חצי קומה מהמדיניות גובה יש להנמיך את הקומות החדשות בהתאם לגובה הקומות הקיימות ולא מעבר לכך.
12. חדר מדרגות ומעלית- מוצע ח. מדרגות נוסף בחזית האחורית שלא לצורך מאחר וקיים חדר מדרגות ומעלית מוצעת במרכז המבנה- נדרש לבטל. כמו כן מוצעות שתי כניסות לכל דירה בכל מפלס משני חדרי מדרגות שונים- נדרש לבטל את הכניסות האחוריות כאמור. בנוסף חובה לאפשר גישה משותפת לכלל הדיירים לתשתיות בגג.
13. חזיתות- מאר ומוצעים ממ"דים בחזית לרחוב בעיר ההסטורית יש להציע את פתחי הממד מאורכים בתיאום עם תכנון ושימור.
יש לבטל את פרט ההפרדה המוצע בין הקומות מאחר והוא זר לסביבתו השימורית.
גדרות- יש להציע גדרות בכל חזיתות המבנה למעט חזית קדמית בהתאם לגובה האפייני בסביבה בתיאום עם מחלקת התכנון והשימור.
14. אשפה- ככל שאין תוכנית למוטמנים באיזור ונדרש פתרון אשפה עבור המסחר והמגורים בתחום החלקה. נדרש יהיה לתאם עם מחלקת תכנון את פתרון האשפה.
15. עצים- קיים עץ בחזית צפון מערבית בחלקה 177 בצמידות לחלקה- יש לסמן לשימור את העץ.
יש להציע שתילה של לפחות 3 עצים בוגרים במפלס הרחוב בחזיתות הצד בצמידות למסחר המוצע.
16. חשמל- עפ"י בקשה לתמ"א בחלקה- נדרש ח. טראפו בכתובת רבנו גרשום 25. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בניית ח. הטרופו וקבלת אישור על כך מח. החשמל.
17. ניקוז מי נגר- יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז. כמו כן יש להראות שטחים מגוננים משמעותיים בגינות הצידיות והאחוריות.
18. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות
19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה,
אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
20. עת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקה ובחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
21. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית
ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערות טכניות

22. נדרש לסמן את כל הבינוי המאושר בתמ"א 38 להריסה

רצוי ח"ס.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 27 : 1373091

פרטי התכנית

מספר תכנית	1373091
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיוור ברחוב הסיגלית 55-25, גילה, ירושלים
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית, ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
2. תנאי להפקדת התכנית קבלת חו"ד עדכנית מחלקת מידע בהתאם לתיקונים.
3. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
5. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות תכנית :

6. התקנון ריק ברובו מתוכן. יש להשלים סעיפים סטנדרטים במסגרת עריכת התכנית.
7. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.

רשמי ח"מ

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 28 : 1127695

פרטי התכנית

מספר תכנית	1127695
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	חצרות ג'רוזלם פוסט
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה אחוזי בניה החורגים בצורה משמעותית מזכויות הבניה שנקבעו במסגרת תכנית האב לשכונה ובמסגרת התכנית המאושרת שקודמה בעבר מכוח תכנית האב, מכיוון שהתכנית מציעה הפרשה משמעותית עבור בית ספר בנוי בתחום התכנית החסר מאוד בשכונה , אחוזי הבניה המוצעים מקובלים בכפוף לצמצומם בהתאם להחלטה לעיל.
2. התכנית מציעה שטח ציבורי בדרום התכנית מעל לכניסה לחניה של הפרוייקט – כאשר הכניסה לחניה מייצרת קיר בקו אפס של כ 5 מטרים לכיוון מגרש מגורים שכן - יש להזיז את הכניסה לחניה צפונה לתחום הבינוי המוצע , ולהציע במיקום זה שביל להולכי רגל שיחבר בין רחוב אור אלחנן לרחוב ירמיהו .
3. יש לצמצם את הבינוי של הבניין הדרום מערבי כך שהמעבר המוצע בין רחוב אור אלחנן לירמיהו יהיה ברוחב של 5 מטרים לפחות.
4. קווי הבניין של בנייני המגורים ייקבע ל 4 מטר לפחות לכל הכיוונים למעט לכיוון רחוב אור אלחנן שיוכל להיות בקו בניין אפס.
5. לא יותרו מרפסות זיזיות מעל השטחים הציבורים הפתוחים – מרפסות יותרו עד קו בניין של 2 מטרים מגבולות החלקה למעט לכיוון רחוב אלחנן בו יותרו מרפסות זיזיות עבור סוכות בעומק של 1.5 מטרים מעל ליעוד הדרך. - יש להציג בהתאם מרפסות סוכה לכל הדירות
6. להרחיב את תחום ייעוד הדרך של רחוב אלחנן עבור ייצירת מדרכה ברחוב של 3 מטרים לפחות.
7. שטחי הבניה המוצעים בתקנון התכנית אינם תואמים בצורה קיצונית לקונטור הבניינים המוצעים בנספחי הבינוי – יש לבחון באופן מדוקדק את תכסיות הבניינים המוצעים בתשריט במסגרת קווי הבניין ובנספחי הבינוי ולקבוע את שטחי הבניה בהתאם.
8. התכנית מציעה 320 יחידות דיור בשטח ממוצע של כ 90 מ"ר (אין אבחנה בתקנון בין שטחים עיקרים לשטחי שרות ולא ניתן לדעת בדיוק) בשלושה בניינים בגובה של 12 קומות – המשמעות היא כי בכל קומה יש 9 יחידות דיור דבר שלא בא לידי ביטוי בנספחים של התכנית – יש לבחון את מספר יחידות הדיור המוצע בהתייחס לכך , להציג זאת בקומות טיפוסיות ולתקן את מספר יחידות הדיור בהתאם. (החישוב הוא גס ואינו לוקח בחשבון את שטחי המסחר ואת שטחי בית הספר המהווים עוד 3200 מ"ר במספר קומות).

9. התכנית מציעה בנוסף עוד 3840 מ"ר עבור מרפסות מקורות שלא ברור במסגרת התכניות המוצעות כיצד ניתן להוסיף שטחי בניה נוספים אלה- יש לחשב את כל זכויות הבניה בהתאם לכול הסעיפים בנושא.
10. יש להפריד בצורה ברורה בין חצר בית הספר לבין השטח הציבורי הפתוח- יש לבחון את ההיתכנות של חצר בית ספר על עמודים מעל השצ"פ מול אגף מבני ציבור ואגף שפ"ע.
11. ייקבע במסגרת התכנית כי מחצר בית הספר תהיה פתוחה לציבור אחרי שעות הפעילות של בית הספר.
12. לא ברור למה קומת החניה הראשונה היא קומה כפולה בגובה של 9 מ"ר – יש להנמיך בהתאם למקובל ולצמצם את היקפי החפירה המוצעת בתכנית בצורה משמעותית למעט מיקום פירקה וטעינה נקודתי שיכול להיות גבוהה יותר.
13. התכנית מציעה ביטול זכות דרך קיימת המשמשת לחנייה ציבורית – יש להוסיף בחניון את מספר מקומות החנייה המבוטלים במסגרת החניון כחניה ציבורית.
14. שטחי החניה הציבורית יחושבו בהתאם לתקנות חישוב שטחים בתת הקרקע כשטחים עיקריים.
15. התכנית מציעה שינוי של החלקות והבעלויות הקיימות – יש לערוך את התכנית כתכנית איחוד וחלוקה .
16. יש לצרף לתכנית מסמכי איחוד וחלוקה בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה.
17. היות ובבעלות עיריית ירושלים 3 דונם משטח התכנית יש לקבל את הסכמת מחלקת הנכסים כתנאי להפקדת התכנית.
18. השטחים הציבוריים בקרקע ובהפרשות מבונות ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.
19. סעיף הפקעה יתואם עם מחלקת נכסי העירייה.
20. סעיף ג מתחת לטבלה 5 היות והתכנית לא קובעת חלוקה בין שטחים עיקריים לשטחי שרות ולכן הסעיף אינו רלוונטי.
21. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכניות לפיתוח השצ"פ לאגף שפ"ע ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע הפיתוח לשביעות רצון האגף.
22. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף מבני ציבור לעניין השטחים הציבוריים ותנאי לטופס 4 יהיה השלמה בפועל של כל השטחים המבונים לצורכי ציבור והעברתם לעיריית ירושלים.
- בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות ההפרשות המבונות לצורכי ציבור יהיו:
23. הפרשה מבונה בסך 3,000 מ"ר עבור בית ספר יסודי – התכנית תציג את שטחי הבניה בנספחי הבינוי בהתאם.
24. חצרות לבית הספר יוקצו בהתאם למדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור.
25. 3 כיתות גני ילדים. כל כיתת גן 130 מ"ר + חצר צמודה 175 מ"ר.
26. 2 בתי כנסת 250 מ"ר כל אחד שישולבו במבני המגורים ובלבד שארון הקודש יבלוט מקווי הבניין.
27. סקירת שימושי הקרקע וייעודי הקרקע בסעיף 1 לוקה בחסר. הסקירה מתייחסת למבנה יחיד בייעוד תעשיה אשר גובל בתכנית, אולם יש להרחיב את הבחינה ולהציג סקר שימושים לטווח של 300 מ' מהתכנית – טווח בו יכולות להיגרם השפעות סביבתיות מתעשיה לרבות מפגעי זיהום אוויר ועוד. בפרט יש להציג ולפרט לגבי השימושים בשטחים בייעוד תעשיה במרחק של עד 100 מ' מגבול התכנית ולבחון אם נעשה שימוש בחומ"ס בטווח זה.
28. סקירת נושא החומ"ס בסעיף 12 אינה מספקת ומנוסחת בצורה כללית ולא מחייבת. יש לציין את מקורות המידע, וכן להתייחס באופן פרטני לשטחי התעשיה שנותרו במרחק של עד 100 מ' מתחום התכנית כמפורט לעיל.

29. יש לערוך ניתוח מפורט של מטרדי איכות אוויר ורעש לשטח התכנית, הן מתחבורה והן משימושים תעשייתיים קיימים.
30. המסמך הסביבתי מציג איור יחיד של תכנית הבינוי המתוכננת, אשר מופיע בבחינת ההצללות בפרק ד' סעיף 5. תכנית הבינוי בנספח הבינוי אשר זמין באתר מינהל התכנון שונה מהותית מהבינוי המוצג במסמך הסביבתי, אשר עבורו נערכה בחינת ההשפעות הסביבתיות.
31. יש לעדכן את המסמך הסביבתי על בסיס תכנית הבינוי העדכנית כתנאי להפקדת התכנית. להיבטים סביבתיים שונים כגון מרחקים משימושי תעשייה ועוד יש השפעה מכרעת על פרישת השימושים בתחום התכנית, ביניהם שימושים רגישים מאוד כגון בית ספר ומגורים.
32. יש להציג בפרק ג' בצורה מסודרת את תכנית הבינוי עליה מתבסס הניתוח הסביבתי, לרבות תאריך עריכה וגרסת תשריט מצב מוצע והוראות התכנית.
33. יש לבחון את ההשפעות הסביבתיות השונות, לרבות בהיבטי מיקרו אקלים, בהתאם לתכנית הבינוי העדכנית.
34. על פי המסמך הסביבתי, בוצע פינוי קרקע מזוהמת משטח התכנית. נבקש להציג אישור לכך מהמשרד להג"ס וכן לתאם עם המשרד להג"ס בנוגע לצורך בעריכת עדכון לסקר היסטורי והכנת תכנית דיגום חוזרת או משלימה בתחום התכנית טרם הפקדת התכנית. נבקש כי תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס לעניין קרקעות מזוהמות בשטח התכנית והטמעת הנחיות של המשרד לשלב הרישוי בהוראות התכנית.
35. איחוד וחלוקה:
36. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
37. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
38. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
39. תנאים בהליך הרישוי:
40. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
41. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.
42. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
43. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים)
44. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
45. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
46. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
47. בשל הסמיכות לנתצ ירמיהו ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.

48. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.
49. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
50. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית.
51. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
52. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
53. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
54. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
55. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.
56. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
57. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
58. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון).
59. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
60. תברואה
61. שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
62. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.
63. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.
64. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
65. לא יותר ניוז משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
66. לא יותר ניוז משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
67. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.

68. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו).
69. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
70. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
71. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
72. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
73. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
74. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה
75. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות; צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
76. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
77. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
78. הערה:
79. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
80. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
- הערות טכניות
81. מבידיקה שנעשתה גבולות החלקות במפת המדידה תואמים לתצ"ר זו אך ישנה אי תאמה בין גבולות הקו הכחול לבין התצ"ר בין נק' g27 לנק' g28.
82. יש לדייק את גבול הקו הכחול שישב במדויק על גבולות החלקות במפת המדידה.
83. יש צורך בתיקון התכנון וכן בתיקון קובץ dwgn של הקו הכחול ובהתאם של תאי השטח לפי הרשום לעיל, רק לאחר תיקון הנדרש תתקבל חו"ד סופית.

רשמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 29 : 490ב

פרטי התכנית	
מספר תכנית	490ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תוכנית לבית כנסת חדש
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

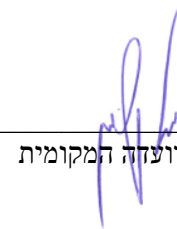
החלטת הועדה

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים :

1. יש לעדכן סעיף 1 : ניתן לסמן עצים לעקירה מלבד שלושה עצים לשימור בסוף השורה של הברושים כולל ערוגה עם עצים חדשים במקביל למדרגות החיצוניות בהתאם לתכנית המתוקנת
2. התוכנית משלבת את גמל מים במעקה של רמפת כניסה על כן יש לבטל סעיף 3
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך _____ 13.11.2024 ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 30 : 471ב

פרטי התכנית

471ב	מספר תכנית
תכנית בינוי	סוג דיון
תכנית בינוי בית כנסת ברחוב בוקסבוים	מהות הבקשה
2025/2	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
לאשר את תכנית הבינוי	קוד החלטה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:	
1.	סעיף 4 בהחלטה מתאריך 7.8.24 יבוטל – "יש להחתים את כל 3 העמותות על הסכמה לתכנית זו, לרבות חלוקה לפיתוח השטח והמעברים (כפי שתכנית 357ב' הוגשה ע"י 3 העמותות)". במקומו יבוא - מנהל אגף למבני דת יאשר את החלוקה בין העמותות על גבי תשריט חלוקה ותכנית פיתוח שמציגה חלוקה ופיתוח השטח והמעברים בצורה שווה בין העמותות.
2.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 7.8.24 ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 31 : 1390715

פרטי התכנית

1390715	מספר תכנית
הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
מגורים ומסחר ברחוב אור אלחנן 6	מהות הבקשה
2025/2	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את ייעוד החלקה הקיימת בין החלקה המיועדת לבניה לדרך.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 32 : 1328822

פרטי התכנית

מספר תכנית	1328822
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	שינוי קו בניין, אור שרגא 2
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סעיף 2 בהחלטה מתאריך 7.8.24 **מבוטל** – "התכנית קובעת הוראות להקמת גשרון וגם מעלית רכב בתחום תא שטח 2, שטח המיועד לשצ"פ לצורך גישה מהרחוב אל החניון ולבית הכנסת. יש לקבוע בהוראות התכנית הוראות להקמת הגשר וסלילת הדרך אל מעלית הרכב. יש לסמן על גבי התשריט ולכלול הוראות בתקנון לגשר / מעבר עילי. תנאי להיתר בניה למבנה בית הכנסת שיוקם בתא שטח 1 יהיה תיאום תכנון והקמת הגשר וסלילת דרך הגישה מול מהנדס העיר או מי מטעמו."

במקומו יבוא - "התכנית קובעת הוראות להקמת גשרון להולכי רגל ומעבר סלול לרכב בתחום תא שטח 2, בתא שטח ביעוד שצ"פ, לצורך גישה מהרחוב אל החניון ולבית הכנסת. יש לקבוע בהוראות התכנית הוראות להקמת הגשר להולכי רגל וסלילת המעבר אל מעלית הרכב שתוקם בתחום תא שטח מס' 1. יש לסמן על גבי התשריט זכות מעבר ולכלול הוראות בתקנון לגשר / מעבר עילי להולכי רגל, ומעבר סלול לרכב. תנאי להיתר בניה למבנה בית הכנסת שיוקם בתא שטח 1 יהיה תיאום תכנון והקמת הגשר וסלילת דרך הגישה מול מהנדס העיר או מי מטעמו."

2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 7.8.24 ימשיכו לחול.

רפ"ר חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 33 : 1322452

פרטי התכנית

מספר תכנית	1322452
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - יוסי בן יועזר, גוננים
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

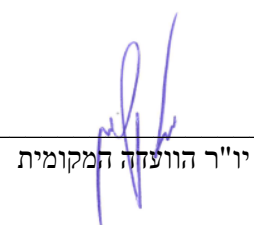
החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בתיאום עם חברת החשמל לעניין חדר הטרינספורמציה :
2. הרחקת חדר הטראפו מקו הרחוב כ- 5 מ' עבור נטיעת עצים בחזית -ראה תכנית מצורפת
3. הנמכת חדר הטראפו ב-0.5 מ'
4. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה נטיעת עצים בין החדר טרינספורמציה לרחוב
5. יש לתקן בסעיף לתנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חוו"ד מנח"י – תכנון פיזי, שפי"ע עצים גננות. שאר הגורמים המצוינים בהחלטת הוועדה יוסרו.
6. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 34 : 1204643

פרטי התכנית

מספר תכנית	1204643
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	רחוב יפו 93, 95
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

שימור:

לאחר המלצת מחלקת שימור ביוני 2024 בוצעו תיקונים בתכנית. חוות הדעת מתייחסת לתכנית

המתוקנת מ-15.12.24:

לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. מוצעת חצר חיצונית מגודרת מחוץ למתחם מדרום לו. אין לגדר את החצר. יש להגדירה כשצ"פ או זיקת הנאה ולנטוע בה עצים לטובת הולכי הרגל בסימטה. יש להראות חיבור באמצעות גרם המדרגות לסמטה המצרנית ממערב. תנאי למתן היתר יהיה ביצוע הנ"ל בפועל.
2. היות ומדובר בתכנית על ציר רק"ל ומבנה לשימור יש לפטור מחנייה תכנית זו.
3. **תיקון תשריט :**
4. יש לסמן את המבנה לשימור (כמו בתכנית קודמת).
5. יש להפריד בין קו הבניין לקו בניין תת קרקעי.
6. קו בניין לחפירה - אין לחפור מתחת לבניינים לשימור ובור המים בחצר. מוצעת חפירה מתחת לחצר. ככל הנראה קיים בור מים מתחת לכשליש משטח החצר. בור המים הוא חלק בלתי נפרד מהמתחם ויש לשמרו. ניתן לייצר גישה ולהשתמש בו.
7. יש לסמן את העצים שסומנו בתשריט קודם לשימור.
8. יש לתקן הריסה בהתאם להנחיות לנספח הבינוי להלן.
9. **תיקון נספח בינוי:**
10. חצר פנימית –
11. החצר הפנימית היא ייחודית ונדירה וכבר אין הרבה כמוה. חשוב לציין שהקסם התגלה רק בסיור שנערך במקום. החצר מוקפת בינוי היסטורי משלושה צדדים כשהכניסה אליה היא דרך שער בחומה אלכסונית הנושאת את המדרגות החיצוניות שבתוך החצר. החצר מרוצפת אבן. הריצוף סביב תקרת בור המים ממוסגר באופן ברור. בחצר עץ וושינגטוניה ענק. בתכנית מוצע לובי דיירים בחצר. הלובי יקורה בגובה 2 קומות ויכלול חזית זכוכית מעל חומת הכניסה האלכסונית.

12. ככל הנראה קיים בור מים. בהליך הרישוי נושא זה יבחן ככל ימצא כי הוא ראוי לשימור יש לשמרו ניתן להשתמש בו. אין לחפור באזור בור המים. יש לשמור את ריצוף האבן המקורי גם באזורים שייחפרו.
13. יש לשמור את הקשתות והקירות הנושאים של הקיר ההיסטורי ולשלבם בפיתוח יתכן ונותרה רק קשת אחת.
14. יש להציג חזיתות פנימיות של החצר.
15. יש לשמור את המרפסת מעל החצר.
16. שימור אגף ממערב לחצר –
17. האגף המערבי הוא חלק בלתי נפרד מהמתחם. הוא כולל חזיתות אבן אופייניות לבנייה עות'מאנית: חזית דרומית לכיוון בית היתומים – קיר אבן מחופה טיח (אולי לצורך איטום), חזית מזרחית של האגף פונה לחצר ומהווה את הקיר המערבי שלו, וחזית מערבית פונה למרכז כלל וכולל שאריות של המבנה הסמוך שנהרס. בתוך המבנה נשמרו קמרונות צולבים.
18. התכנית מציעה הריסה מלאה של האגף ובניית קירות חדשים. בעוד שהריסת הקמרונות הכרחית לתפקוד המבנה החדש החזיתות הן חלק מייחודו של המתחם כלפי המעברים הרגליים שסביבו ויש להציע פירוק והרכבה מחדש למעט בפתחים המוצעים.
19. שימור קומת קרקע – יש לסמן שיקום ושחזור של החזית לרחוב יפו שעברה שינויים רבים. פתחי החנויות יצומצמו לפי שחזור מצב מקורי משוער ע"י אדריכל שימור. יש לשמור את המבנים ואת האלמנטים הייחודיים כגון תנור וארובה, נגרות מקורית, ריצופים, ציורים אם קיימים, צנרת מקורית ועוד. חוסרים ישוחזרו בהתאם. יתכן וקיים מרתף מתחת לאגף הצפוני (על סמך החלון בצילום לעיל).
20. שימור קומה א' – יש לשמור את הקומה במלואה כולל קירות, מרפסות ובינוי בזיז לכיוון החצר. יש לשמור את כל הפרטים המקוריים הקיימים בשפע. חוסרים ישוחזרו בהתאם.
21. היתכנות הנדסית – לא ברור כיצד ייבנה מבנה של 8 קומות מעל המבנה הקיים. יש להציג תכנון הנדסי עקרוני לאחר התייעצות עם מהנדס שימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית.
22. נושא העיצוב יקבע לעת מתן היתר.
23. תיק תיעוד – תיק תיעוד דל ולא מספק. יש להגיש תיק תיעוד מלא כתנאי להיתר. יש להשלים תיעוד של בור המים. יש לציין זאת בהוראות.
24. תיקון הוראות התכנית (התייחסות לגרסה שעברה תנאי סף) –
25. גג טכני של 6 מ' – יש לצמצם למינימום הנדרש (הוראות בינוי סעיף 3).
26. גלריות בקומות מסחריות – יאושרו רק במידה ואין פגיעה בתקרות קמרונות (הוראות בינוי, סעיף 4).
27. הפיכת חלון לדלת – לא צריך להיות הוראה גורפת אלא נקודתית בהתאם לנספח הבינוי (הוראות שימור, סעיף 3).
28. פרטים לשימור – אין לציין שהפרטים יישמרו בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם למצוין בתיק התיעוד מכיוון שאין מספיק פירוט, הפרטים יישמרו בהתאם לנדרש ע"י מחלקת שימור בשלב ההיתר ולאחר הגשת תיק תיעוד מלא (הוראות שימור סעיף 4).
29. חיזוקים הנדסיים – כתוב שלא יפגעו בקירות חיצוניים. יש להוסיף שלא יפגעו גם בקמרונות אבן (הוראות שימור, סעיף 13). תנאי להפקדת התכנית יהיה חו"ד הנדסית שימורית.
30. יש לציין שיקום חזית לרחוב יפו – השלמת אבן היסטורית בפתחים שהורחבו וצמצום גודל הפתחים לגודל הפתחים ההיסטוריים או למינימום הנדרש עבור מסחר בתיאום מחלקת השימור.
31. יש להבהיר שהמסומן בסגול בנספח הבינוי הוא לשימור ולא לשחזור או פירוק והרכבה.

32. יש לציין כי בור המים לשיוור וכי במידה וימצא בור מים נוסף יש לתעדו ולפנות מיידית לתיאום מול מח' שימור לבירור אם נדרש לשמרו. במידה והינו בעל ערך שימורי, יידרשו שינויים בתכנית בהתאם.
33. הוראות השימור של תכנית קודמת 370825 הנוגעות לשימור קיר חיצוני שאינו נכלל בתכנית זו ימשיכו לחול.
34. תנאים להיתר:
שיקום המבנה והמתחם ילווה ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי נסיון בשימור בפועל.
יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור
יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור ולכלול חוו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.
יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.
יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.
35. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך _07.08.24_ ימשיכו לחול.

רנן חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 35 : 1313618

פרטי התכנית

1313618	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
חלוקה אופקית בחלל מסחרי קיים ל- 2 חנויות ברח' משה דיין 166 ירושלים	מהות הבקשה
2025/2	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תקודם על פי סעיף 62 א 13 ולא סעיף 62 א 14 כפי שנכתב בהחלטה להפקדה.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 36 : 1044775

פרטי התכנית

מספר תכנית	1044775
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבת 2 יח"ד, משעול מורן 18
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סעיף 2 בהחלטה מתאריך 15.5.24 **מבוטל** – "יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים, חישוב השטחים יהיה מסמך נלווה שלא יצורף למסמכי התכנית. שטחים עיקריים בתת הקרקע יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(14), שטחי שרות שהינם מעל מפלס הרחוב ואינם בתת הקרקע בחתך הקרקע הטבעי – אף הם יחושבו לפי סעיף זה. שטחי שרות בתת הקרקע במלואם יחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש ממ"ד או מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין – יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לערוך תאום בעניין עם מחלקת תכנון העיר."
2. במקומו יבוא – "יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים, חישוב השטחים יהיה מסמך נלווה שלא יצורף למסמכי התכנית. שטחים עיקריים בתת הקרקע יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(13), שטחי שירות שהינם מעל מפלס הרחוב ואינם בתת הקרקע בחתך הקרקע הטבעי – אף הם יחושבו לפי סעיף זה. שטחי שרות בתת הקרקע במלואם יחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש ממ"ד או מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין – יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לערוך תאום בעניין עם מחלקת תכנון העיר."


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 22/01/2025 - כב טבת תשפ"ה
תכנית מספר 37 : 1231729

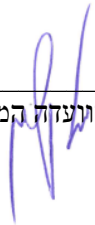
פרטי התכנית

מספר תכנית	1231729
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית קדיש לוז 3-13 ירושלים
מספר ועדה	2025/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הועדה

הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בתכנית מכיוון שהיא סבורה שאין מקום לאשר במיקום זה מגדל של 30 קומות .
הוועדה מבקשת לבחון חלופות נוספות שלא כוללות בנייה נמוכה יותר.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית